



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

от 13 ноября 2015 г. № 44

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального  
района Ленинградской области**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области» № 89 от 29.12.2012., изложив их в новой редакции, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Со дня вступления в силу настоящего приказа Правила землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области № 89 от 29.12.2012., подлежат признанию утратившим силу в установленном законом порядке.

Председатель комитета

Е.В. Домрачев

Утверждены приказом  
комитета по архитектуре и градостроительству  
Ленинградской области  
от 13 ноября 2015 года № 44



**Правила землепользования  
и застройки муниципального  
образования город Коммунар  
Гатчинского муниципального района  
Ленинградской области**



## Содержание

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	- 4 -
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	- 4 -
<i>Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области .....</i>	- 4 -
<i>Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....</i>	- 5 -
<i>Статья 3. Сфера применения настоящих Правил .....</i>	- 7 -
<i>Статья 4. Субъекты градостроительных отношений.....</i>	- 7 -
<i>Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....</i>	- 8 -
<i>Статья 6. Ответственность за нарушение Правил.....</i>	- 9 -
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	- 9 -
<i>Статья 7. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.....</i>	- 9 -
<i>Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....</i>	- 9 -
ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	- 10 -
<i>Статья 9. Документация по планировке территории .....</i>	- 10 -
<i>Статья 10. Проект планировки территории.....</i>	- 11 -
<i>Статья 11. Проекты межевания территорий.....</i>	- 11 -
<i>Статья 12. Градостроительные планы земельных участков .....</i>	- 12 -
<i>Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории .....</i>	- 13 -
ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ-14	- 14 -
<i>Статья 14. Градостроительный регламент.....</i>	- 14 -
<i>Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</i>	- 16 -
<i>Статья 16. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования городского поселения .....</i>	- 17 -
ГЛАВА 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ .....	- 18 -
<i>Статья 17. Основные принципы организации застройки на территории городского поселения.....</i>	- 18 -
<i>Статья 18. Инженерная подготовка территории. Установление публичных сервитутов .....</i>	- 19 -
<i>Статья 19. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....</i>	- 20 -
<i>Статья 20. Состав и назначение территорий общего пользования.....</i>	- 20 -
ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ) .....	- 21 -
<i>Статья 21. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий.....</i>	- 21 -
<i>Статья 22. Охранные зоны .....</i>	- 21 -
<i>Статья 23. Санитарно-защитные зоны.....</i>	- 21 -
<i>Статья 24. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.....</i>	- 22 -
<i>Статья 25. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий.....</i>	- 24 -
<i>Статья 26. Водоохранные зоны. Зоны затопления, подтопления .....</i>	- 24 -
ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....	- 26 -
<i>Статья 27. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....</i>	- 26 -
<i>Статья 28. Сроки проведения публичных слушаний .....</i>	- 26 -
<i>Статья 29. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний .....</i>	- 27 -
<i>Статья 30. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила .....</i>	- 28 -
<i>Статья 31. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.....</i>	- 28 -
<i>Статья 32. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....</i>	- 28 -
<i>Статья 33. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	- 29 -
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	- 30 -
<i>Статья 34. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям .....</i>	- 30 -
<i>Статья 35. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....</i>	- 30 -

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КОММУНАР ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	33 -
РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	35 -
<i>Статья 36. Землепользование и застройка на территориях жилых зон.....</i>	35 -
<i>Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1).....</i>	35 -
<i>Статья 37.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1)».....</i>	44 -
<i>Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзона) (Ж 1-1).....</i>	46 -
<i>Статья 38.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (подзона) (Ж 1-1)».....</i>	55 -
<i>Статья 39. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2).....</i>	57 -
<i>Статья 39.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2).....</i>	64 -
<i>Статья 40. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж 3).....</i>	66 -
<i>Статья 40.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж 3).....</i>	76 -
<i>Статья 41. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4).....</i>	78 -
<i>Статья 41.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4).....</i>	88 -
<i>Статья 42. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон.....</i>	89 -
<i>Статья 43. Зона делового общественного и коммерческого назначения (О 1).....</i>	90 -
<i>Статья 43.1. Параметры разрешенного строительства для зоны делового общественного и коммерческого назначения (О 1).....</i>	94 -
<i>Статья 44. Зона застройки объектами социально-культурного назначения (О 2).....</i>	96 -
<i>Статья 44.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки объектами социально-культурного назначения (О 2).....</i>	100 -
<i>Статья 45. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О 3).....</i>	101 -
<i>Статья 46. Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон.....</i>	104 -
<i>Статья 47. Производственная зона III-V класса опасности (П 1).....</i>	104 -
<i>Статья 47.1. Предельные параметры разрешенного строительства для производственной зоны III-V класса опасности (П 1).....</i>	108 -
<i>Статья 48. Производственная зона IV-V класса опасности (П 2).....</i>	111 -
<i>Статья 48.1. Предельные параметры разрешенного строительства для производственной зоны IV-V класса опасности (П 2).....</i>	114 -
<i>Статья 49. Землепользование и застройка на территориях зон инженерной инфраструктуры.....</i>	118 -
<i>Статья 50. Зона инженерной инфраструктуры (И).....</i>	118 -
<i>Статья 50.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны инженерной инфраструктуры (И) ..</i>	121 -
<i>Статья 51. Землепользование и застройка на территориях зон транспортной инфраструктуры.....</i>	124 -
<i>Статья 52. Зона транспортной инфраструктуры (Т).....</i>	124 -
<i>Статья 52.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны транспортной инфраструктуры (Т).....</i>	127 -
<i>Статья 53. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования.....</i>	129 -
<i>Статья 54. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх 1).....</i>	129 -
<i>Статья 55. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх 2).....</i>	130 -
<i>Статья 56. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон.....</i>	133 -
<i>Статья 57. Зона рекреационного назначения (Р).....</i>	134 -
<i>Статья 58. Землепользование и застройка зон специального назначения.....</i>	135 -
<i>Статья 59. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп 1).....</i>	136 -
<i>Статья 60. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп 2).....</i>	136 -
<i>Статья 61. Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (ТОП).....</i>	138 -
<i>Статья 62. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.....</i>	139 -
<i>Статья 63. Минимальная доля озелененной территории земельных участков.....</i>	139 -
<i>Статья 64. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков.....</i>	141 -
<i>Статья 65. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.....</i>	144 -
<i>Статья 66. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.....</i>	144 -

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КОММУНАР ГАТЧИНСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Ленинградской области, Уставом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – Устав), генеральным планом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее также – городское поселение, поселение, муниципальное образование).

3. Настоящие Правила подготовлены в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории городского поселения;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) Раздел II. Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области;
- 3) Раздел III. Градостроительные регламенты.

## Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях настоящих Правил, используются следующие основные понятия:

1) **блокированный жилой дом (таунхаус)** – 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;

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

3) **градостроительная документация городского поселения** – генеральный план городского поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории городского поселения;

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

5) **градостроительный план земельного участка** – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

7) **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции;

8) **земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

10) **индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

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

12) **капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов

капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

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

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

16) **кемпинг** – огражденная территория, предназначенная для осуществления сезонного (в период летнего потока пассажиров) приема и обслуживания (с самообслуживанием) автотуристов и их транспортных средств (проживание в палаточном городке и частично в легких неотапливаемых помещениях), включая обеспечение освещения всей территории объекта в темное время суток, а также предоставление возможности воспользоваться следующими объектами:

- стоянкой транспортного средства на площадках у мест проживания;

- пунктом общественного питания;

- благоустроенным туалетом и душевой кабиной;

- мусоросборником;

- павильоном бытового обслуживания, в том числе местом для индивидуального приготовления и приема пищи;

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

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

19) **максимальный процент застройки земельного участка** – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

20) **малые архитектурные формы** – объекты городского дизайна (урны, скамьи, декоративные ограждения, светильники, декоративные стенки, фонтаны, беседки, вазы для цветов, монументально-декоративные композиции, декоративные скульптуры, оборудование детских, спортивных площадок, площадок для отдыха и прочее);

21) **мотель** – объект дорожного сервиса, предназначенный для осуществления круглогодичного приема и обслуживания автотуристов, водителей транзитного автотранспорта и их транспортных средств с кратковременным и длительным сроком пребывания;

22) **общежитие** – специально построенный или переоборудованный для этих целей дом либо часть дома, помещения, укомплектованный мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами;

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

24) **объекты местного значения городского поселения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления городского поселения полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законами Ленинградской области, Уставом поселения и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципального образования;

25) **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;

26) **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;

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

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

29) **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);

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

31) **улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

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

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

### **Статья 3. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории поселения в границах, установленных Областным законом Ленинградской области от 16.12.2004 № 113-оз «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Гатчинский муниципальный район и муниципальных образований в его составе».

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

### **Статья 4. Субъекты градостроительных отношений**

1. Субъектами градостроительных отношений на территории городского поселения являются:

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



2) физические и юридические лица.

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

3. Физические и юридические лица являются участниками отношений по землепользованию и застройке при осуществлении проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства, возведения некапитальных объектов, объединения или разделения (межевания) принадлежащих им земельных участков, иных действий, урегулированных настоящими Правилами.

## **Статья 5. Открытость и доступность информации о Правилах. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав документы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования настоящих Правил (изменений в настоящие Правила) в местных средствах массовой информации, являющихся официальным источником опубликования муниципальных правовых актов городского поселения и иных средствах массовой информации;

- предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки городского поселения;

- помещения на информационном портале органов местного самоуправления городского поселения;

- создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в администрации городского поселения;

- предоставления по запросам, органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц бесплатно или за плату, согласно действующему законодательству выписок из Правил, копий документов и (или) их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений и получать иную информацию по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами и другой градостроительной документацией.

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории городского поселения.

5. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в публичных слушаниях;

- участие в собраниях, конференциях (собраниях делегатов);

- участие в местных референдумах;

- иных формах, установленных Уставом поселения.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности устанавливаются муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения в соответствии с действующим законодательством.

7. Органы местного самоуправления городского поселения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц,

касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 6. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

### **Статья 7. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения**

1. Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области, осуществляют следующие органы местного самоуправления:

1) Совет депутатов муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее также – Совет, Совет поселения, Совет городского поселения, Совет депутатов);

2) Глава муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее также – Глава поселения, Глава городского поселения);

3) Администрация муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее также – Администрация, Администрация поселения, Администрация городского поселения).

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

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

4. Распределение полномочий в сфере архитектуры и градостроительства между органами Администрации поселения, должностными лицами Администрации, осуществляется правовыми актами Администрации в соответствии с Уставом городского поселения.

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

### **Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского поселения (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации и формируется главой поселения для обеспечения реализации положений федерального и областного законодательства, муниципальных правовых актов городского поселения и настоящих Правил.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) обеспечение подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;
- 3) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) организация и проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом, иными муниципальными правовыми актами городского поселения и настоящими Правилами;
- 6) подготовка заключения о результатах публичных слушаний;
- 7) осуществление иных полномочий, отнесенных к ведению Комиссии, федеральными законами, законами Ленинградской области, муниципальными правовыми актами городского поселения.

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

#### **Статья 9. Документация по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий городского поселения, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана поселения, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области и поселения, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. При подготовке документации по планировке территории осуществляется разработка одного или нескольких следующих документов:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект планировки территории, содержащий проект межевания территории;
- 3) проект планировки территории, содержащий проект межевания территории с включенными в него градостроительными планами земельных участков;
- 4) проект межевания территории;
- 5) проект межевания территории, содержащий градостроительные планы земельных участков;
- 6) градостроительный план земельного участка.

6. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

## **Статья 10. Проект планировки территории**

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

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

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

## **Статья 11. Проекты межевания территорий**

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- 4) границы территорий объектов культурного наследия;
- 5) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 6) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

7. В проекте межевания территории также должны быть указаны:

- 1) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- 2) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

8. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

## **Статья 12. Градостроительные планы земельных участков**

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех

предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

### **Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории городского поселения принимается главой поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

Задание на подготовку документации по планировке территории подготавливается структурным подразделением или специалистом Администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, и утверждается главой городского поселения.

4. Определение исполнителя работ по подготовке документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном муниципальным правовым актом органа местного самоуправления городского поселения.

7. Администрация направляет главе городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний

принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в структурное подразделение или специалисту Администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

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

10. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории городского поселения, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением Администрации городского поселения.

11. Администрации поселения в течение тридцати дней со дня поступления обращения о выдаче градостроительного плана земельного участка осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрации поселения предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

## **ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **Статья 14. Градостроительный регламент**

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного и иного качества среды городского поселения, возможности и рациональности ее изменения.

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

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

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

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

5. Разрешенным для земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- 1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

7. Линейные объекты (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), в том числе объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся и (или) предполагаемые к размещению на земельных участках, входящих в территориальные зоны, обозначенные на карте градостроительного зонирования городского поселения, являются разрешенными видами использования для данных зон.

8. Допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

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

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

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

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

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

11. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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



## **Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории городского поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3. Правообладатели земельных участков, указанные в пункте 2 настоящей статьи, являющиеся собственниками земельных участков и объектов капитального строительства, осуществив самостоятельно выбор новых основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом их соответствия градостроительному регламенту при условии соблюдения требований технических регламентов, самостоятельно обращаются с соответствующим заявлением в орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

4. Правообладатели земельных участков, указанные в пункте 2 настоящей статьи, за исключением правообладателей, указанных в пункте 3 настоящей статьи, осуществив самостоятельно выбор новых основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом их соответствия градостроительному регламенту при условии соблюдения требований технических регламентов, обращаются в Администрацию городского поселения, за получением подтверждения возможности изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на вновь выбранные. При получении положительного подтверждения вышеуказанные лица обращаются в орган государственной власти или орган местного самоуправления, в полномочия которого входит распоряжение земельными участками, в отношении которых осуществлен выбор новых видов разрешенного использования, за принятием решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Правообладатели земельных участков – органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия при осуществлении выбора новых основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства должны получить согласие Администрации городского поселения, в отношении выбранного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства. При получении согласования правообладатели, указанные в настоящем пункте, обращаются в орган государственной власти либо орган местного самоуправления, в полномочия которого входит распоряжение земельными участками, в отношении которых осуществлен выбор новых видов разрешенного использования, за принятием решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 16. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования городского поселения**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования городского поселения, их наименования устанавливаются индивидуально, с учетом:

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

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

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенного пункта в пределах городского поселения;

5) границам городского поселения;

6) естественным границам природных объектов.

3. На карте градостроительного зонирования городского поселения, отображаются следующие виды территориальных зон:

### **Жилые зоны**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1)

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзона) (Ж 1-1)

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2)

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж 3)

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4)

### **Общественно-деловые зоны**

- зона делового, общественного и коммерческого назначения (О 1)
- зона размещения объектов социально-культурного назначения (О 2)
- зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О 3)

**Производственные и коммунально-складские зоны**

- производственная зона III-V класса опасности (П 1)
- производственная зона IV-V класса опасности (П 2)

**Зоны инженерной инфраструктуры**

- зона инженерной инфраструктуры (И)

**Зоны транспортной инфраструктуры**

- зона транспортной инфраструктуры (Т)

**Зоны сельскохозяйственного использования**

- зона сельскохозяйственных угодий (Сх 1)
- зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх 2)

**Зоны рекреационного назначения**

- зона рекреационного назначения (Р)

**Зоны специального назначения**

- зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп 1)
- зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп 2)

**Зоны иного назначения, в соответствии с местными условиями**

- зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (ТОП)

4. При увеличении масштаба карты градостроительного зонирования городского поселения допускается погрешность отображения границ территориальных зон, затрагивающая часть земельного участка, не превышающая 15 процентов от общей площади земельного участка и не имеющая самостоятельного значения для использования и застройки в данной территориальной зоне, а также не влекущая за собой необходимости внесения изменений в настоящие Правила.

## **ГЛАВА 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 17. Основные принципы организации застройки на территории городского поселения**

1. застройка городского поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Ленинградской области, схемой территориального планирования Гатчинского муниципального района, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории городского поселения муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории городского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию, как правило, с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

## **Статья 18. Инженерная подготовка территории. Установление публичных сервитутов**

1. Инженерная подготовка территории муниципального образования осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории городского поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

5. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

### **Статья 19. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. В целях строительства и реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет на имя главы городского поселения заявление о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направляемого на имя главы городского поселения.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### **Статья 20. Состав и назначение территорий общего пользования**

1. 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).

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения фонтанов; игровых площадок, площадок для национальных игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, площадок для национальных игр; парковок автомобилей; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); причалов, иных сооружений набережных; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей;

опорных пунктов милиции; бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами предоставляются физическим или юридическим лицам для размещения фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

6. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до одного года) аренду в порядке, установленном правовым актом Администрации городского поселения.

## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)**

### **Статья 21. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий**

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

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

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

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

### **Статья 22. Охранные зоны**

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

### **Статья 23. Санитарно-защитные зоны**

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4. В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ, коттеджной и усадебной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

## **Статья 24. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются в соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

3. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

5. Государственный орган исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

6. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в городском поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

7. Особое регулирование градостроительной деятельности в городском поселении осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включает в себя:

1) составление на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований историко-культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко-культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

2) разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

8. Градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в настоящие Правила, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, если иное не определено соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти Ленинградской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Ленинградской области.

9. Данные, содержащиеся в историко-культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.



## **Статья 25. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий**

1. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

2. Режимы особой охраны устанавливаются применительно к конкретной категории особо охраняемых природных территорий в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

## **Статья 26. Водоохранные зоны. Зоны затопления, подтопления**

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под

сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 3 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

6. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с Водным кодексом РФ и другими федеральными законами.

7. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

8. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

9. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10. Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 Водного кодекса РФ.

## **ГЛАВА 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 27. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

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

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

- 1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения;
- 3) предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой городского поселения и проводятся комиссией.

4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Администрации городского поселения о назначении публичных слушаний.

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

6. Порядок проведения публичных слушаний регулируется муниципальным правовым актом городского поселения.

7. В публичных слушаниях принимают участие жители городского поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

### **Статья 28. Сроки проведения публичных слушаний**

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для

конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения главы поселения, со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## **Статья 29. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) осуществляет иные полномочия.

### **Статья 30. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся комиссией по решению главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом городского поселения, иными муниципальными правовыми актами городского поселения и положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе поселения. Глава поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет поселения.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

### **Статья 31. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся структурным подразделением или специалистом Администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства по решению главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

### **Статья 32. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. В случае

если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

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

6. На основании рекомендаций комиссии комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

### **Статья 33. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

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

направляет их главе городского поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

## **ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 34. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

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

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

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

### **Статья 35. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

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

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

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

3) изменение законодательства о градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме (письменное обращение) в комиссию.

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

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

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

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

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

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

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

11. Глава городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает



решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области предоставляются документы, указанные в Приказе комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 27.12.2014 № 6 «Об утверждении Положения о порядке утверждения проектов правил землепользования и застройки (внесения изменений) городских и сельских поселений, городского округа Ленинградской области».

13. После утверждения комитетом по архитектуре и градостроительству Ленинградской области изменений в настоящие Правила, они подлежат официальному опубликованию и размещаются на официальном сайте городского поселения в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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





## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 36. Землепользование и застройка на территориях жилых зон

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

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

3. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Перевод жилых помещений в нежилые осуществляется в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4. Жилищное строительство осуществляется как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

### Статья 37. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1)<sup>1</sup>

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
для индивидуального жилищного строительства	жилой дом	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: 400 кв. м;	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными

<sup>1</sup> На территории данной зоны места для хранения легкового автотранспорта могут быть организованы только в виде открытых стоянок, отдельно стоящих или встроенных гаражей (в том числе подземных). Устройство гаражей боксового типа не допускается

		Максимальный размер земельного участка: 2500 кв. м; Предельное количество надземных этажей: 3;	нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку.
для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом. Производственные, бытовые и иные здания, строения, сооружения, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка: 2500 кв. м; Предельное количество надземных этажей: 3; Предельная высота объектов, необходимых для производства сельскохозяйственной продукции – 10 м	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку.
Для ведения индивидуального садоводства	садовый дом	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 300 кв.м; Максимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 1000 кв.м; Предельное количество надземных этажей: - для размещения садовых домов – 2	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку
Для ведения индивидуального огородничества	нет	Минимальный размер земельного участка: 100 кв.м. -Максимальный размер земельного участка: 300 кв.м.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил.	

<p>использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <p>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;</p> <p>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</p> <p>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;</p> <p>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;</p> <p>5) канализационных насосных станций;</p> <p>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);</p> <p>7) газораспределительных пунктов</p>	<p>использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <p>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</p> <p>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</p> <p>3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</p> <p>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</p> <p>5) канализационные насосные станции;</p> <p>6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);</p> <p>7) газораспределительные пункты</p>		
<p>Размещение объектов розничной торговли</p>	<p>магазин</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей: 1</p>	<p>могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм</p>

			<p>законодательства, запрещающих их размещение.</p> <p>данные объекты относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м<sup>2</sup>. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м<sup>2</sup>, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.</p>
--	--	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Религиозное использование: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии. Духовные училища	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Пределная высота объекта – 30 м.	
Здравоохранение: размещение фельдшерского	здание фельдшерского пункта	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в	

пункта		соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 2.	
Общественное управление: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в	Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	



момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		
Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Культурное развитие: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; 2) устройство площадок для празднеств и гуляний; 3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Музеи. Выставочные залы. Художественные галереи. Дома культуры. Библиотеки. Кинотеатры. Кинозалы. Цирки. Зверинцы. Зоопарки. Океанариумы	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Рынки: размещение объектов	Объекты капитального	Предельные параметры разрешенного	

<p>капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м</p>	<p>строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли</p>	<p>строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 2</p>	
<p>Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату</p>	<p>Рестораны. Кафе. Столовые. Закусочные. Бары</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Обслуживание автотранспорта: 1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); 2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; 3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных</p>	<p>Гаражи. Автозаправочные станции. Магазины сопутствующей торговли. Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей. Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	<p>Не допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта в случае, если размещение таких объектов сопряжено с установлением от них (от территорий, на которой такие объекты расположены) санитарно-защитной зоны, в пределы которой попадают жилые дома, а также образовательные и детские учреждения</p>

принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей			
Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	Детские ясли. Детские сады.	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельная высота ограждения – 2 м.	Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов, организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению
Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	Школы. Лицеи. Гимназии	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Предельная высота ограждения – 2 м.	Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов, организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для малоэтажной жилой застройки			
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур			
Размещение гаражей и подсобных сооружений	Индивидуальные гаражи. Подсобные сооружения	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м	
Для приусадебного участка личного подсобного хозяйства			
Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	Индивидуальные гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
Для блокированной жилой застройки			
Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур,			
Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м	

Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Индивидуальные гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	

**Статья 37.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1)»**

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальный отступ:	
	- от границ соседних земельных участков	для жилого строения – 3 м; для постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; для других построек - 1 м; для стволов высокорослых деревьев – 4 м , среднерослых – 2 м; для кустарника – 1 м
	- от красных линий улиц:	для жилых строений - 6 м; для хозяйственных построек - 6 м
	- от красных линий проездов	для жилых строений - 4 м; для хозяйственных построек - 6 м
2.	Минимальное расстояние:	
	- от жилого строения и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы	12 м
	- от жилого строения и погреба до душа, бани (сауны)	8 м

№	Параметры	Предельные значения
	- от колодца до уборной и компостного устройства	8 м
	- от границ дачных земельных участков до зданий и сооружений общего пользования	4 м
3.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка для размещения жилого дома	0,3
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил
5.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
8.	Тип ограждений земельных участков	сетчатые или решетчатые (устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов допускается только по решению общего собрания членов садоводческого или огороднического товарищества)
9.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
10.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

№	Параметры	Предельные значения
11.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м - без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями
12.	Прозрачность ограждений	не менее 50%
13.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
14.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	0,9

### Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (подзона) (Ж 1-1)<sup>2</sup>

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
1) для индивидуального жилищного строительства	жилой дом	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: 600 кв. м; Максимальный размер земельного участка: 2500 кв. м; Предельное количество надземных этажей: 3;	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
2) для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом. Производственные, бытовые и иные здания,	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011

<sup>2</sup> На территории данной зоны места для хранения легкового автотранспорта могут быть организованы только в виде открытых стоянок, отдельно стоящих или встроенных гаражей (в том числе подземных). Устройство гаражей боксового типа не допускается

	строения, сооружения, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.	Правил. Минимальный размер земельного участка: 600 кв. м; Максимальный размер земельного участка: 2500 кв. м; Предельное количество надземных этажей: 3; Предельная высота объектов, необходимых для производства сельскохозяйственной продукции – 10 м	«СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Для ведения индивидуального садоводства	садовый дом	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 300 кв.м; Максимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 1000 кв.м; Предельное количество надземных этажей: - для размещения садовых домов – 2	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку
Для ведения индивидуального огородничества	нет	Минимальный размер земельного участка: 100 кв.м. -Максимальный размер земельного участка: 300 кв.м.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительных пунктов и подстанций,	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительные	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.



<p>трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;</p> <p>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</p> <p>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин;</p> <p>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;</p> <p>5) канализационных насосных станций;</p> <p>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);</p> <p>7) газораспределительных пунктов</p>	<p>пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</p> <p>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</p> <p>3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</p> <p>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</p> <p>5) канализационные насосные станции;</p> <p>6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);</p> <p>7) газораспределительные пункты</p>		
<p>Размещение объектов розничной торговли</p>	<p>магазин</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил.</p> <p>Предельное количество надземных этажей: 1</p>	<p>могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.</p> <p>данные объекты относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 м<sup>2</sup>. В случае, если общая площадь объектов</p>

			капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 м <sup>2</sup> , то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.
--	--	--	---

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Религиозное использование: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии. Духовные училища	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Пределная высота объекта – 30 м.	
Здравоохранение: размещение фельдшерского пункта	здание фельдшерского пункта	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Пределное количество надземных этажей – 2.	
Общественное управление:	Объекты капитального	Пределы параметры разрешенного	

<p>1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p>2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент</p>	<p>Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	

ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		
Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей 38.1 настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Культурное развитие: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; 2) устройство площадок для празднеств и гуляний; 3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Музеи. Выставочные залы. Художественные галереи. Дома культуры. Библиотеки. Кинотеатры. Кинозалы. Цирки. Зверинцы. Зоопарки. Океанариумы	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей 38.1 настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей 38.1 настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	

проведения азартных игр) и игровых площадок			
Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 2	
Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату	Рестораны. Кафе. Столовые. Закусочные. Бары	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельное количество надземных этажей – 3	
Обслуживание автотранспорта: 1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); 2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;	Гаражи. Автозаправочные станции. Магазины сопутствующей торговли. Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей. Мастерские, предназначенные для	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,	Не допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта в случае, если размещение таких объектов сопряжено с установлением от них (от территорий, на которой такие объекты расположены) санитарно-защитной зоны, в пределы которой попадают жилые дома, а также образовательные и детские учреждения

<p>3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	
<p>Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения</p>	<p>Детские ясли. Детские сады.</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	<p>Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов, организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению</p>
<p>Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения</p>	<p>Школы. Лицеи. Гимназии</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил. Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	<p>Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов,</p>

			организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению
--	--	--	--

### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для малоэтажной жилой застройки			
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур			
Размещение гаражей и подсобных сооружений	Индивидуальные гаражи. Подсобные сооружения	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м	
Для приусадебного участка личного подсобного хозяйства			
Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	Индивидуальные гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
Для блокированной жилой застройки			
Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур,			
Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений		Минимальные отступы от границ земельного участка в целях	

		определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м	
Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Индивидуальные гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	

**Статья 38.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами (подзона) (Ж 1-1)»**

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальный отступ:	
	- от границ соседних земельных участков	для жилого строения – 3 м; для постройки, предназначенной для содержания сельскохозяйственных животных – 4 м; для других построек - 1 м; для стволов высокорослых деревьев – 4 м , среднерослых – 2 м; для кустарника – 1 м
	- от красных линий улиц:	для жилых строений - 6 м; для хозяйственных построек - 6 м
	- от красных линий проездов	для жилых строений - 4 м; для хозяйственных построек - 6 м
2	Минимальное расстояние:	
	- от жилого строения и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы	12 м



№	Параметры	Предельные значения
	- от жилого строения и погреба до душа, бани (сауны)	8 м
	- от колодца до уборной и компостного устройства	8 м
	- от границ дачных земельных участков до зданий и сооружений общего пользования	4 м
3	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил
4	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
5	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
6	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
7	Тип ограждений земельных участков	сетчатые или решетчатые (устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов допускается только по решению общего собрания членов садоводческого или огороднического товарищества)
8	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
9	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка
10	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м - без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м – по согласованию со смежными землепользователями
11	Прозрачность ограждений	не менее 50%
12	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
13	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,3
14	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	0,9

### Статья 39. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Блокированная жилая застройка:	Блокированные жилые дома	Предельное количество	Размещение жилого дома, не предназначенного для

		надземных этажей – 3.	раздела на квартиры (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). Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов	малоэтажных многоквартирный жилой дом	Предельное количество надземных этажей – 3.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов; 2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.); 3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин; 4) очистных сооружений	Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты; 2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>38.1</u> настоящих Правил.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

поверхностного стока и локальных очистных сооружений; 5) канализационных насосных станций; 6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.); 7) газораспределительных пунктов	ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.); 3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; 4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения; 5) канализационные насосные станции; 6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
--	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Религиозное использование: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии. Духовные училища	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 4 м. Предельная высота объекта – 30 м. Предельная высота ограждения – 2 м.	
Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства,	Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты	Минимальные размеры земельного участка:	

<p>предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи</p>	<p>здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению</p>	<p>- больницы, родильные дома – 6000 кв.м.          - поликлиники, фельдшерские пункты – 2000 кв.м.          - иные объекты здравоохранения – 1000 кв.м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.          Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.          Предельное количество надземных этажей – 5.          Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	
<p>Общественное управление:          1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;          2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.          Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.          Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих</p>	<p>Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.          Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.          Предельное количество надземных этажей – 3</p>	

передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		
Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3	
Культурное развитие: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; 2) устройство площадок для празднеств и гуляний; 3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Музеи. Выставочные залы. Художественные галереи. Дома культуры. Библиотеки. Кинотеатры. Кинозалы. Цирки. Зверинцы. Зоопарки. Океанариумы	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных этажей – 3	
Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных этажей – 3	
Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ	

<p>организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м</p>	<p>организации постоянной или временной торговли</p>	<p>земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2</p>	
<p>Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату</p>	<p>Рестораны. Кафе. Столовые. Закусочные. Бары</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Обслуживание автотранспорта:</p>	<p>Гаражи.</p>	<p>Минимальные размеры земельного</p>	<p>Не допускается размещение объектов</p>

<p>1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;</p> <p>3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>Автозаправочные станции. Магазины сопутствующей торговли.</p> <p>Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.</p> <p>Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей.</p> <p>Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.</p> <p>Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	<p>обслуживания автотранспорта в случае, если размещение таких объектов сопряжено с установлением от них (от территорий, на которой такие объекты расположены) санитарно-защитной зоны, в пределы которой попадают жилые дома, а также образовательные и детские учреждения</p>
<p>Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Гостиницы. Пансионаты. Дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению. Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место;</li> <li>- от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мотели – 100 кв. м. на 1 место;</li> <li>- кемпинги – 150 кв. м. на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальный размер земельного участка гостевого дома – 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 5. Предельная высота ограждения – 2 м</p>	



### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для блокированной жилой застройки			
Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур,			
Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	

#### Статья 39.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж 2)

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,45
2.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	1,4
3.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
4.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли

№	Параметры	Предельные значения
5.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил(при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
6.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
8.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
9.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
10.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
11.	Прозрачность ограждений	не менее 80%
12.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
13.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
14.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

### Статья 40. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 8.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	Детские ясли. Детские сады.	Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта: - при вместимости до 100 мест – 40 кв. м. на 1 чел.; - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв. м. на 1 чел. Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта: - при вместимости более 100 мест – 29 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.	Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов, организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению
	Школы. Лицеи. Гимназии	Минимальные размеры земельного участка при вместимости: - до 400 мест – 50 кв. м. на 1 чел.; - от 401 до 500 мест – 60 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.	
Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже Размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов Размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже Размещение амбулаторно-	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже. Многоквартирные малоэтажные жилые дома. Многоквартирные малоэтажные жилые дома со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже. Амбулаторно-поликлинические	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>40.1</u> настоящих Правил.	Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 м <sup>2</sup> . В случае, если общая площадь объектов капитального

<p>поликлинических учреждений (*)  Размещение дошкольных образовательных учреждений  Размещение учреждений начального и среднего общего образования  Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)  Размещение объектов розничной торговли (магазинов) (*)(**)  Размещение аптек (**)  Размещение объектов общественного питания (*)(**)  Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей  Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (**)  Размещение отделений банков (*)(**)  Размещение объектов связи, почтовых отделений (*)(**)  Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.  Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)  Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)  Размещение объектов охраны общественного порядка  Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций  Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и</p>	<p>учреждения (*)  Дошкольные образовательные учреждения.  Учреждения начального и среднего общего образования.  Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы (*).  Объекты розничной торговли (магазинов) (*)(**).  Аптеки (**).  Объекты общественного питания (*)(**).  Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения без трибун для зрителей.  Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей (**).  Отделения банков (*)(**).  Объекты связи, почтовые отделения (*)(**).  Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных (*).  Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи и т.д.).  Объекты охраны общественного порядка.  Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.  Медицинские учреждения без специальных требований к размещению</p>		<p>строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 м<sup>2</sup>, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.</p>
--	--	--	---

<p>т.п.) в первых этажах жилых зданий (*)</p> <p>Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)</p> <p>Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов</li> <li>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)</li> <li>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин</li> <li>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</li> <li>5) канализационных насосных станций</li> <li>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)</li> <li>7) газораспределительных пунктов</li> </ol>	<p>(стоматологические кабинеты, женские консультации и т.п.) в первых этажах жилых зданий (*)</p> <p>Некоммерческие организации, связанные с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.) (*)</p> <p>Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульных котельных, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</li> <li>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</li> <li>3) повысительные водопроводных насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</li> <li>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</li> <li>5) канализационные насосные станции;</li> <li>6) наземные сооружения канализационных сетей</li> </ol>		
---	--	--	--

	(павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
--	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (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)	Блокированные жилые дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);	Многоэтажные жилые дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество этажей, включая подземные – от 9 и выше.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Религиозное использование: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной	Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии.	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 4 м. Предельная высота объекта – 30 м. Предельная высота ограждения – 2 м.	

службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Духовные училища		
Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи	Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- больницы, родильные дома – 6000 кв.м.</li> <li>- поликлиники, фельдшерские пункты – 2000 кв.м.</li> <li>- иные объекты здравоохранения – 1000 кв.м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 5.</p> <p>Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	
Общественное управление: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговли, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой	Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговли, банковской, страховой деятельностью, а	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.</p>	



<p>деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги</p>	<p>Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Культурное развитие: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; 2) устройство площадок для празднеств и гуляний; 3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p>	<p>Музеи. Выставочные залы. Художественные галереи. Дома культуры. Библиотеки. Кинотеатры. Кинозалы. Цирки. Зверинцы. Зоопарки. Океанариумы</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых</p>	<p>Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных</p>	

площадок	азартных игр) и игровых площадок	этажей – 3	
Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2	
Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3	
Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату	Рестораны. Кафе. Столовые. Закусочные. Бары	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади	

		участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3	
Обслуживание автотранспорта: 1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); 2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; 3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	Гаражи. Автозаправочные станции. Магазины сопутствующей торговли. Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса. Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей. Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Не допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта в случае, если размещение таких объектов сопряжено с установлением от них (от территорий, на которой такие объекты расположены) санитарно-защитной зоны, в пределы которой попадают жилые дома, а также образовательные и детские учреждения
Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Гостиницы. Пансионаты. Дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению. Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля): - от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место; - от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место. Минимальные размеры земельного участка: - мотели – 100 кв. м. на 1 место; - кемпинги – 150 кв. м. на 1 место. Минимальный размер земельного участка гостевого дома – 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 5. Предельная высота ограждения – 2 м	

Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Спортивные клубы. Спортивные залы. Бассейны	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	
--	---	--	--

### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
<i>Для среднеэтажной жилой застройки</i>			
Благоустройство и озеленение			
Размещение подземных гаражей и автостоянок	Подземные гаражи и автостоянки		
Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	Спортивные и детские площадки, площадки отдыха		
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома		
<i>Для блокированной жилой застройки</i>			
Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур,			
<i>Для многоэтажной жилой застройки</i>			

Благоустройство и озеленение придомовых территорий			
Размещение подземных гаражей и автостоянок	Подземные гаражи и автостоянки		
Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;	Спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки		
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома		
Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	

**Статья 40.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж**

**З)**

№	Параметры	Предельные значения
15.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	3,6

№	Параметры	Предельные значения
16.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
17.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
18.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил(при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
19.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
20.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
21.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
22.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
23.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
24.	Прозрачность ограждений	не менее 80%
25.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
26.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
27.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка
28.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,45

#### Статья 41. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4)

##### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество этажей, включая подземные – от 9 и выше.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	Детские ясли. Детские сады.	Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта: - при вместимости до 100 мест – 40 кв. м. на 1 чел.; - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв. м. на 1 чел. Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта: - при вместимости более 100 мест – 29 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.	Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций». Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение профессиональных технических училищ, колледжей, художественных, музыкальных школ и училищ, образовательных кружков, обществ знаний, институтов, университетов, организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению
	Школы. Лицеи. Гимназии	Минимальные размеры земельного участка при вместимости: - до 400 мест – 50 кв. м. на 1 чел.; - от 401 до 500 мест – 60 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.	
Размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов Размещение многоквартирных среднеэтажных жилых домов со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже Размещение амбулаторно-	Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже. Многоквартирные среднеэтажные жилые дома. Многоквартирные среднеэтажные жилые дома со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже. Амбулаторно-поликлинические	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.	Объекты видов использования, отмеченных знаком (*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Объекты видов использования, отмеченных знаком (**), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 300 м <sup>2</sup> . В случае, если общая площадь объектов капитального



<p>поликлинических учреждений (*)  Размещение дошкольных образовательных учреждений  Размещение учреждений начального и среднего общего образования  Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)  Размещение объектов розничной торговли (*)(**)  Размещение аптек (**)  Размещение объектов общественного питания (*)(**)  Размещение открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений без трибун для зрителей  Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей (**)  Размещение отделений банков (*)(**)  Размещение объектов связи, почтовых отделений (*)(**)  Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.  Размещение ветеринарных поликлиник и станций без содержания животных (*)  Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)  Размещение объектов охраны общественного порядка  Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций  Размещение некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.п.) (*)</p>	<p>учреждения (*)  Дошкольные образовательные учреждения.  Учреждения начального и среднего общего образования.  Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы (*).  Объекты розничной торговли (магазинов) (*)(**).  Аптеки (**).  Объекты общественного питания (*)(**).  Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения без трибун для зрителей.  Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей (**).  Отделения банков (*)(**).  Объекты связи, почтовые отделения (*)(**).  Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных (*).  Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи и т.д.).  Объекты охраны общественного порядка.  Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.  Медицинские учреждения без специальных требований к размещению</p>		<p>строительства на соответствующих земельных участках превышает 300 м<sup>2</sup>, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.»</p>
--	--	--	--

<p>Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических кабинетов, женских консультаций и т.п.) в первых этажах жилых зданий (*)</p> <p>Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов</li> <li>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)</li> <li>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин</li> <li>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</li> <li>5) канализационных насосных станций</li> <li>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)</li> <li>7) газораспределительных пунктов</li> </ol>	<p>(стоматологические кабинеты, женские консультации и т.п.) в первых этажах жилых зданий (*).</p> <p>Некоммерческие организации, связанные с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.) (*).</p> <p>Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульных котельных, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</li> <li>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</li> <li>3) повысительные водопроводных насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</li> <li>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</li> <li>5) канализационные насосные станции;</li> <li>6) наземные сооружения канализационных сетей</li> </ol>		
---	--	--	--

	(павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
--	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)	Среднеэтажные жилые дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – от 4 до 8.	Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Религиозное использование: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии. Духовные училища	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 4 м. Предельная высота объекта – 30 м. Предельная высота ограждения – 2 м.	
Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи	Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание	Минимальные размеры земельного участка: - больницы, родильные дома – 6000 кв.м. - поликлиники, фельдшерские пункты – 2000 кв.м. - иные объекты здравоохранения – 1000	

	услуги по лечению	<p>кв.м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	
<p>Общественное управление:  1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.  Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.  Предельное количество надземных этажей – 3</p>	

	(за исключением банковской и страховой деятельности)		
Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Объекты капитального строительства, в которых размещаются организации, оказывающие банковские и страховые услуги	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3	
Культурное развитие: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; 2) устройство площадок для празднеств и гуляний; 3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Музеи. Выставочные залы. Художественные галереи. Дома культуры. Библиотеки. Кинотеатры. Кинозалы. Цирки. Зверинцы. Зоопарки. Океанариумы	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных этажей – 3	
Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Объекты капитального строительства для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3. Предельное количество надземных этажей – 3	
Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой	Объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для организации постоянной или временной торговли	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ	

площадью более 200 кв. м		земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2	
Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3	
Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату	Рестораны. Кафе. Столовые. Закусочные. Бары	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3	
Обслуживание автотранспорта: 1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);	Гаражи. Автозаправочные станции. Магазины сопутствующей торговли. Здания для организации общественного питания в	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими	Не допускается размещение объектов обслуживания автотранспорта в случае, если размещение таких объектов сопряжено с установлением от них (от территорий, на которой такие объекты расположены) санитарно-защитной зоны, в пределы которой

<p>2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;</p> <p>3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>качестве придорожного сервиса. Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей. Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>регламентами по заданию на проектирование. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	<p>попадают жилые дома, а также образовательные и детские учреждения</p>
<p>Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Гостиницы. Пансионаты. Дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению. Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место;</li> <li>- от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мотели – 100 кв. м. на 1 место;</li> <li>- кемпинги – 150 кв. м. на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальный размер земельного участка гостевого дома – 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 5. Предельная высота ограждения – 2 м</p>	

### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для многоэтажной жилой застройки			

Благоустройство и озеленение придомовых территорий			
Размещение подземных гаражей и автостоянок	Подземные гаражи и автостоянки		
Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;	Спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки		
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома		Если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
Для среднеэтажной жилой застройки			
Благоустройство и озеленение			
Размещение подземных гаражей и автостоянок	Подземные гаражи и автостоянки		
Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	Спортивные и детские площадки, площадки отдыха		
Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома		Если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	



**Статья 41.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж 4)**

<b>№</b>	<b>Параметры</b>	<b>Предельные значения</b>
1.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	4,5
2.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил (при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
5.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
8.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
9.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
10.	Прозрачность ограждений	не менее 80%

№	Параметры	Предельные значения
11.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
12.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
13.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка
14	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,45

#### **Статья 42. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон**

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

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

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

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

### Статья 43. Зона делового общественного и коммерческого назначения (О 1)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
<p>Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб</p> <p>Размещение объектов торговли (магазинов и крытых рынков)</p> <p>Размещение торгово-развлекательных комплексов</p> <p>Размещение автостоянок</p> <p>Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.)</p> <p>Размещение бизнес-центров</p> <p>Размещение объектов общественного питания</p> <p>Размещение государственных административно-управленческих объектов</p> <p>Размещение органов местного самоуправления</p> <p>Размещение объектов охраны общественного порядка</p> <p>Размещение домов быта</p> <p>Размещение общественных бань, саун</p> <p>Размещение домов престарелых</p> <p>Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений</p> <p>Размещение медицинских учреждений без специальных требований к размещению (стоматологических</p>	<p>Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские объекты торговли (магазины и крытые рынки).</p> <p>Торгово-развлекательные комплексы.</p> <p>Автостоянки.</p> <p>Коммерческие и некоммерческие организации (офисы, представительства, агентства и т.д.).</p> <p>Бизнес-центры.</p> <p>Объекты общественного питания.</p> <p>Государственные административно-управленческие объекты.</p> <p>Органы местного значения.</p> <p>Объекты охраны общественного порядка.</p> <p>Дома быта.</p> <p>Общественные бани, сауны.</p> <p>Дома престарелых.</p> <p>Амбулаторно-поликлинические учреждения.</p> <p>Медицинские учреждения без специальных требований к размещению (стоматологические кабинеты,</p>	<p>Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>43.1</u> настоящих Правил.</p>	

<p>кабинетов, женских консультаций и т.п.)  Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов  Размещение ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных  Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.)  Размещение физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест  Размещение объектов культуры и искусства (библиотек, кинотеатров, театров, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества, музеев и т.д.)  Размещение средних специальных и высших учебных заведений и объектов, связанных с ними функционально  Размещение учреждений начального и среднего общего образования  Размещение дошкольных образовательных учреждений  Размещение гостиниц  Размещение помещений для временного проживания работников предприятий  Размещение отделений банков  Размещение объектов связи и почтовых отделений  Размещение парков, садов, скверов,</p>	<p>женские консультации и т.п.)  Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и другие подобные объекты.  Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных.  Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, фитнес-центры, бассейны и т.д.).  Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест.  Объекты культуры и искусства (библиотеки, кинотеатры, театры, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, музеи и т.д.).  Средние специальные и высшие учебные заведения и объекты, связанные с ними функционально.  Учреждения начального и среднего общего образования.  Дошкольные образовательные учреждения.  Гостиницы.  Помещения для временного проживания работников предприятий.  Отделения банков.  Объекты связи и почтовых отделений.  Объекты благоустройства</p>		
--	---	--	--

<p>бульваров</p> <p>Размещение объектов благоустройства (малых архитектурных форм, клумб и т.д.)</p> <p>Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)</p> <p>Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</p> <p>Размещение пожарных депо</p> <p>Размещение зданий и помещений военного комиссариата</p> <p>Размещение объектов культа (без жилых объектов и кладбищ)</p> <p>Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов</li> <li>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)</li> <li>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин</li> <li>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</li> <li>5) канализационных насосных станций</li> <li>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов</li> </ol>	<p>(малые архитектурные формы, клумбы и т.д.).</p> <p>Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).</p> <p>Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.</p> <p>Пожарные депо.</p> <p>Здания и помещения военного комиссариата.</p> <p>Объекты культа (без жилых объектов и кладбищ).</p> <p>Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульных котельных, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</li> <li>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</li> <li>3) повысительные водопроводных насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</li> <li>4) очистные сооружения поверхностного стока и</li> </ol>		
---	---	--	--

шахт, скважин и т.д.) 7) газораспределительных пунктов	локальные очистные сооружения; 5) канализационные насосные станции; 6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
---	--	--	--

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для рынков			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
Для торговых центров			
Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей	

		предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	
--	--	---	--

### Статья 43.1. Параметры разрешенного строительства для зоны делового общественного и коммерческого назначения (О 1)

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	2,0
2.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил (при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
5.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил

№	Параметры	Предельные значения
8.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
9.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
10.	Прозрачность ограждений	не менее 80%
11.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
12.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
13.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка
14	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,45



## Статья 44. Зона застройки объектами социально-культурного назначения (О 2)

### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
<p>Размещение дошкольных образовательных учреждений</p> <p>Размещение учреждений начального и среднего общего образования</p> <p>Размещение домов детского творчества</p> <p>Размещение домов ребёнка</p> <p>Размещение интернатов</p> <p>Размещение домов престарелых</p> <p>Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.)</p> <p>Размещение физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест</p> <p>Размещение парков, садов, скверов, бульваров</p> <p>Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб</p> <p>Размещение домов быта</p> <p>Размещение поликлиник, больниц, родильных домов, патологоанатомических отделений и других медицинских учреждений, а также объектов, связанных с ними функционально</p> <p>Размещение учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных</p>	<p>Дошкольные образовательные учреждения.</p> <p>Учреждения начального и среднего общего образования.</p> <p>Дома детского творчества.</p> <p>Дома ребёнка.</p> <p>Интернаты.</p> <p>Дома престарелых.</p> <p>Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, фитнес-центры, бассейны и т.д.)</p> <p>Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 100 мест.</p> <p>Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.</p> <p>Дома быта.</p> <p>Поликлиники, больницы, родильные дома, патологоанатомические отделения и другие медицинские учреждения, а также объектов, связанных с ними функционально.</p> <p>Учреждения санитарно-эпидемиологической службы.</p> <p>Учреждения судебно-медицинской экспертизы и другие подобные объекты</p>	<p>Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>44.1</u> настоящих Правил.</p>	<p>Пределная высота объекта – 33 м</p>

объектов Размещение аптек Размещение объектов гражданской обороны	Аптеки Объект гражданской обороны		
---	--------------------------------------	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Общественное управление: 1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; 2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей – 3	
Образование и просвещение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения	Профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 5.	

<p>Религиозное использование:</p> <p>1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов;</p> <p>2) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности</p>	<p>Церкви. Соборы. Храмы. Часовни. Монастыри. Мечети. Молельные дома. Скиты. Воскресные школы. Семинарии. Духовные училища</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 4 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 30 м.</p> <p>Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	
<p>Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Гостиницы. Пансионаты. Дома отдыха, не оказывающих услуги по лечению. Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место;</li> <li>- от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мотели – 100 кв. м. на 1 место;</li> <li>- кемпинги – 150 кв. м. на 1 место.</li> </ul> <p>Минимальный размер земельного участка гостевого дома – 500 кв. м.</p> <p>Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 5.</p> <p>Предельная высота ограждения – 2 м</p>	
<p>Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи</p>	<p>Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- больницы, родильные дома – 6000 кв.м.</li> <li>- поликлиники, фельдшерские пункты – 2000 кв.м.</li> <li>- иные объекты здравоохранения – 1000 кв.м.</li> </ul>	

		<p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45.  Предельное количество надземных этажей – 5.  Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	
<p>Культурное развитие:  1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;  2) устройство площадок для празднеств и гуляний;  3) размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p>	<p>Музеи.  Выставочные залы.  Художественные галереи.  Дома культуры.  Библиотеки.  Кинотеатры.  Кинозалы.  Цирки.  Зверинцы.  Зоопарки.  Океанариумы</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.  Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3.  Предельное количество надземных этажей – 3</p>	
<p>Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)</p>	<p>Спортивные клубы.  Спортивные залы.  Бассейны</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование</p>	

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**Статья 44.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны застройки объектами социально-культурного назначения (О 2)**

№	Параметры	Предельные значения
1.	Максимальное значение коэффициента плотности застройки земельного участка	3,0
2.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
4.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 Минимальная доля озелененной территории земельных участков настоящих Правил (при формировании земельных участков многоквартирных домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования)
5.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
6.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков настоящих Правил
7.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков настоящих Правил
8.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
9.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
10.	Прозрачность ограждений	не менее 80%

№	Параметры	Предельные значения
11.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
12.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть
13.	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка
14	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка	0,45

**Статья 45. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОЗ)**

#### **1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью,	Объекты капитального строительства, в которых размещаются органы управления производством, торговлей, банковской,	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого	

а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	размещения объекта – 3. Максимальный процент застройки земельного участка – 0,45. Предельное количество надземных этажей – 3	
Склады: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз	Склады. Погрузочные терминалы. Доки. Продовольственные склады	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование. Максимальный процент застройки земельного участка – 0,45	Не допускается размещение промышленных баз, нефтехранилищ и нефтеналивных станций, газовых хранилищ и обслуживающих их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторов, железнодорожных перевалочных складов

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Магазины. Крытые рынки	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях	

		<p>определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м.          Предельное количество надземных этажей – 3.          Максимальный процент застройки земельного участка – 0,45</p>	
<p>Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату</p>	<p>Рестораны.          Кафе.          Столовые.          Закусочные.          Бары</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м.          Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м.          Предельное количество надземных этажей – 3.          Максимальный процент застройки земельного участка – 0,45</p>	
<p>Обслуживание автотранспорта:          1) размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых);          2) размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;          3) размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>Гаражи.          Автозаправочные станции.          Магазины сопутствующей торговли.          Здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса.          Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей.          Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.          Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.          Максимальный процент застройки</p>	



### 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: нет.

#### Статья 46. Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон

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

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

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

4. На территориях производственных и коммунально-складских зон допускается размещение объектов общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенных для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

#### Статья 47. Производственная зона III-V класса опасности (П 1)

##### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение производств не выше III – V классов опасности Размещение складов не выше III – V классов опасности Размещение объектов торговли (розничных и оптовых магазинов, крытых рынков) Размещение торгово-развлекательных комплексов	Объекты производств не выше III – V классов опасности. Склады не выше III – V классов опасности. Объекты торговли (розничные и оптовые магазины, крытые рынки). Торгово-развлекательные комплексы.	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей 47.1 настоящих Правил.	

<p>Размещение бизнес-центров</p> <p>Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.)</p> <p>Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб</p> <p>Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.)</p> <p>Размещение физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест</p> <p>Размещение объектов общественного питания</p> <p>Размещение государственных административно-управленческих объектов</p> <p>Размещение объектов охраны общественного порядка</p> <p>Размещение домов быта</p> <p>Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных</p> <p>Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов</p> <p>Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта</p> <p>Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)</p> <p>Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции</p> <p>Размещение парков, садов, скверов, бульваров</p> <p>Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</p> <p>Размещение пожарных депо</p> <p>Размещение электроподстанций</p>	<p>Бизнес-центры.</p> <p>Коммерческие и некоммерческие организации (офисы, представительства, агентства и т.д.).</p> <p>Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.</p> <p>Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, фитнес-центры, бассейны и т.д.).</p> <p>Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест</p> <p>Объекты общественного питания.</p> <p>Государственные административно-управленческие объекты.</p> <p>Объекты охраны общественного порядка.</p> <p>Дома быта.</p> <p>Ветеринарные поликлиники, станции с содержанием животных.</p> <p>Общественные бани, сауны, банно-прачечные комплексы.</p> <p>Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.</p> <p>Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).</p> <p>Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.</p> <p>Пожарные депо.</p> <p>Электроподстанции закрытого типа, (в том числе тяговые для электротранспорта), котельные</p>		
--	---	--	--

<p>закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час</p> <p>Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)</p> <p>Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений</p> <p>Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов</li> <li>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)</li> <li>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин</li> <li>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</li> <li>5) канализационных насосных станций</li> <li>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)</li> <li>7) газораспределительных пунктов</li> </ol>	<p>тепловой мощности до 200 Гкал/час.</p> <p>Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды).</p> <p>Регулирующие резервуары очистных сооружений.</p> <p>Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения), необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</li> <li>2) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</li> <li>3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</li> <li>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</li> <li>5) канализационные насосные станции;</li> <li>6) наземные сооружения</li> </ol>		
--	--	--	--

	канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.) 7) газораспределительные пункты		
--	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций. Размещение предприятий автосервиса	Автозаправочные и газонаполнительные станции. Предприятия автосервиса	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>47.1</u> настоящих Правил	

## 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест. Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников. Размещение велостоянок Размещение общественных туалетов	Стоянки легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест. Хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников. Велостоянки. Общественные туалеты	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>47.1</u> настоящих Правил	

**Статья 47.1. Предельные параметры разрешенного строительства для производственной зоны III-V класса опасности (П 1)**

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м</li> </ul>

№	Параметры	Предельные значения
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	<p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальной этажности застройки в границах функциональных зон;</li> <li>- границ зон охраны объектов культурного наследия;</li> <li>- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.</li> </ul> <p>Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, строений сооружений более чем на 20%;</li> <li>- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;</li> <li>- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.</li> </ul> <p>Доминанты могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;</li> <li>- в угловых частях квартала;</li> <li>- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).</li> </ul> <p>Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории муниципального образования город Коммунар, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;</li> <li>- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.</li> </ul> <p>Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.</p>

№	Параметры	Предельные значения
5	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	III
6	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 настоящих Правил
7	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил
8	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил
9	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 настоящих Правил
10	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
11	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

## Статья 48. Производственная зона IV-V класса опасности (П 2)

### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение производств не выше IV – V классов опасности Размещение складов не выше IV – V классов опасности Размещение объектов торговли (розничных и оптовых магазинов, крытых рынков) Размещение торгово-развлекательных комплексов Размещение бизнес-центров Размещение коммерческих и некоммерческих организаций (офисов, представительств, агентств и т.д.) Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	Объекты производств не выше IV – V классов опасности. Склады не выше IV – V классов опасности. Объекты торговли (розничные и оптовые магазины, крытые рынки). Торгово-развлекательные комплексы. Бизнес-центры. Коммерческие и некоммерческие организации (офисы, представительства, агентства и т.д.) Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии со статьей <u>48.1</u> настоящих Правил	



<p>Размещение крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, фитнес-центров, бассейнов и т.д.)</p> <p>Размещение физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест</p> <p>Размещение объектов общественного питания</p> <p>Размещение государственных административно-управленческих объектов</p> <p>Размещение объектов охраны общественного порядка</p> <p>Размещение домов быта</p> <p>Размещение ветеринарных поликлиник, станций с содержанием животных</p> <p>Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов</p> <p>Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта</p> <p>Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)</p> <p>Размещение зелёных насаждений, выполняющих специальные функции</p> <p>Размещение парков, садов, скверов, бульваров</p> <p>Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций</p> <p>Размещение пожарных депо</p> <p>Размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час</p> <p>Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)</p>	<p>службы.</p> <p>Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, фитнес-центры, бассейны и т.д.)</p> <p>Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест.</p> <p>Объекты общественного питания.</p> <p>Государственные административно-управленческие объекты.</p> <p>Объекты охраны общественного порядка.</p> <p>Домов быта.</p> <p>Ветеринарные поликлиники.</p> <p>Станции с содержанием животных.</p> <p>Общественные бани, сауны, банно-прачечные комплексы</p> <p>Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.</p> <p>Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).</p> <p>Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.</p> <p>Пожарные депо.</p> <p>Электроподстанции закрытого типа, (в том числе тяговые для электротранспорта), котельные тепловой мощности до 200 Гкал/час.</p> <p>Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды).</p>		
--	--	--	--

<p>Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений</p> <p>Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов</li> <li>2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)</li> <li>3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин</li> <li>4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</li> <li>5) канализационных насосных станций</li> <li>6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)</li> <li>7) газораспределительных пунктов</li> </ol>	<p>Регулирующие резервуары очистных сооружений.</p> <p>Объекты коммунального хозяйства (инженерно-техническое обеспечение), необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;</li> <li>2) наземные сооружения линии электропередач и тепловые сети (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);</li> <li>3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;</li> <li>4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</li> <li>5) канализационные насосные станции;</li> <li>6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.);</li> <li>7) газораспределительные пункты</li> </ol>		
--	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций. Размещение предприятий автосервиса	Автозаправочные и газонаполнительные станции. Предприятия автосервиса	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>48.1</u> настоящих Правил	

## 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест. Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников. Размещение велостоянок Размещение общественных туалетов	Стоянки легкового автотранспорта вместимостью до 300 машино-мест. Хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников. Велостоянки. Общественные туалеты	Пределы параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>48.1</u> настоящих Правил	

### Статья 48.1. Пределы параметры разрешенного строительства для производственной зоны IV-V класса опасности (П 2)

№	Параметры	Пределы значения
1	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции

№	Параметры	Предельные значения
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м</li> </ul>

№	Параметры	Предельные значения
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	<p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальной этажности застройки в границах функциональных зон;</li> <li>- границ зон охраны объектов культурного наследия;</li> <li>- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.</li> </ul> <p>Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, строений сооружений более чем на 20%;</li> <li>- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;</li> <li>- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.</li> </ul> <p>Доминанты могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;</li> <li>- в угловых частях квартала;</li> <li>- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).</li> </ul> <p>Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории муниципального образования город Коммунар, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;</li> <li>- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.</li> </ul> <p>Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.</p>

№	Параметры	Предельные значения
5	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
6	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 настоящих Правил
7	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил
8	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил
9	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 настоящих Правил
10	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
11	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

#### Статья 49. Землепользование и застройка на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также объектов и территорий, необходимых для их технического обслуживания.

2. Проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Гатчинского муниципального района, схемой территориального планирования Ленинградской области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

#### Статья 50. Зона инженерной инфраструктуры (И)

##### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение электроподстанций закрытого типа, (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных	Электроподстанции закрытого типа, (в том числе тяговые для электротранспорта), котельные	Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>50.1</u> настоящих	

<p>тепловой мощности до 200 Гкал/час  Размещение водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)  Размещение регулирующих резервуаров очистных сооружений  Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций  Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции)  Размещение складов не выше V класса опасности  Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций  Размещение пожарных депо  Размещение канализационных сооружений  Размещение АТС  Размещение объектов связи  Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения), в том числе:  1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов  2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)  3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин  4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений</p>	<p>тепловой мощности до 200 Гкал/час.  Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды)  Регулирующие резервуары очистных сооружений.  Автозаправочные и газонаполнительные станции.  Склады не выше V класса опасности.  Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.  Пожарные депо.  Канализационные сооружения.  АТС.  Объекты связи.  Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения), в том числе:  1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;  2) наземные сооружения линии электропередач и тепловые сети (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.);  3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;  4) очистные сооружения</p>	<p>Правил</p>	
--	---	---------------	--



5) канализационных насосных станций 6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.) 7) газораспределительных пунктов	поверхностного стока и локальные очистные сооружения; 5) канализационные насосные станции; 6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
---	---	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение общественных бань, саун, банно-прачечных комплексов. Размещение объектов железнодорожного транспорта	Общественные бани, сауны, банно-прачечные комплексы. Объекты железнодорожного транспорта	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>50.1</u> настоящих Правил	

## 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение стоянок легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест. Размещение велостоянок. Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий. Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для	Стоянки легкового автотранспорта вместимостью до 100 машино-мест. Велостоянки. Благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий. Хозяйственные площадки, в том числе площадки для	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>50.1</u> настоящих Правил	

мусоросборников. Размещение общественных туалетов	мусоросборников. Общественные туалеты		
--	--	--	--

### Статья 50.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны инженерной инфраструктуры (И)

№	Параметры	Предельные значения
1	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м</li> </ul>

№	Параметры	Предельные значения
4	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	<p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальной этажности застройки в границах функциональных зон;</li> <li>- границ зон охраны объектов культурного наследия;</li> <li>- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.</li> </ul> <p>Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). При этом должны выполняться следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высота доминантного объекта не должна превышать установленную регламентами предельную высоту зданий, строений сооружений более чем на 20%;</li> <li>- максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминантных объектов – не более 20% площади квартала в целом;</li> <li>- доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.</li> </ul> <p>Доминанты могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей;</li> <li>- в угловых частях квартала;</li> <li>- в глубине квартала (только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки).</li> </ul> <p>Местоположение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанных на Карте границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений, сооружений, подлежит уточнению в составе документации по планировке территории муниципального образования город Коммунар, утвержденной в установленном порядке. При этом локальные увеличения предельной высоты зданий, строений, сооружений могут располагаться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки квартала;</li> <li>- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки территории.</li> </ul> <p>Архитектурное решение локальных увеличений предельной высоты зданий, строений, сооружений должно быть согласовано в установленном порядке.</p>

№	Параметры	Предельные значения
5	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	IV
6	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 настоящих Правил
7	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил
8	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил
9	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 настоящих Правил
10	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
11	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

### Статья 51. Землепользование и застройка на территориях зон транспортной инфраструктуры

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

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

3. Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Гатчинского муниципального района, схемой территориального планирования Ленинградской области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

### Статья 52. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение объектов охраны	Объекты охраны общественного	Предельные параметры разрешенного	

<p>общественного порядка. Размещение постов ГИБДД МВД России. Размещение зелёных насаждений (в том числе, выполняющих специальные функции). Размещение стоянок легкового автотранспорта. Размещение стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси). Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. Размещение объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов 2) наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.) 3) повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин 4) очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений 5) канализационных насосных станций 6) наземных сооружений канализационных сетей (павильонов</p>	<p>порядка. Размещение постов ГИБДД МВД России. Стоянки легкового автотранспорта. Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси). Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций. Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение, в том числе: 1) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты; 2) наземные сооружения линии электропередач и тепловые сети (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.); 3) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; 4) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;</p>	<p>строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>52.1</u> настоящих Правил</p>	
---	---	---	--

шахт, скважин и т.д.) 7) газораспределительных пунктов	5) канализационные насосные станции; 6) наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.); 7) газораспределительные пункты		
---	--	--	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение автозаправочных и газонаполнительных станций Размещение предприятий автосервиса Размещение объектов общественного питания Размещение объектов торговли (магазинов)	Автозаправочные и газонаполнительные станции. Предприятия автосервиса. Объекты общественного питания. Объекты торговли (магазины)	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>52.1</u> настоящих Правил	

## 3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Размещение велостоянок Размещение благоустроенных, в том числе озелененных, детских площадок, площадок для отдыха и спортивных занятий Размещение хозяйственных площадок, в том числе площадок для мусоросборников	Велостоянки. Благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха и спортивных занятий. Хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников	Пределные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>52.1</u> настоящих Правил	

**Статья 52.1. Предельные параметры разрешенного строительства для зоны транспортной инфраструктуры (Т)**

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельных участков	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами площади озелененных территорий, площади для размещения автостоянок, проездов и иных вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации
2.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	<p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.</li> </ul> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;</li> <li>- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м</li> </ul>
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и не выше 3,5 м от уровня земли
4.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	8 м



№	Параметры	Предельные значения
5.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V
6.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 63 настоящих Правил
7.	Минимальные расстояния от посадок до улично-дорожной сети при проектировании озеленения улиц	магистральные улицы общегородского значения – 5-7 м; магистральные улицы районного значения – 3-4 м; улицы и дороги местного значения – 2-3 м; проезды – 1,5-2 м
8.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил
9.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил
10	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков	устанавливается в соответствии со статьей 66 настоящих Правил
11	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	30% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

№	Параметры	Предельные значения
12	Максимальная суммарная часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства	25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта - 10% от общей площади земельного участка

### Статья 53. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Зоны сельскохозяйственного использования, в том числе зоны сельскохозяйственных угодий могут выделяться в границе населенного пункта, входящего в состав сельского поселения.

3. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

### Статья 54. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх 1)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Овощеводство		Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного	

		проектирования	
Выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур		Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования	

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

Градостроительный регламент не устанавливается на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

### **Статья 55. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх 2)**

#### **1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Животноводство: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в том числе: скотоводство, звероводство, птицеводство, свиноводство	Объекты капитального строительства, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельная высота объекта – 15 м.	

<p>Пчеловодство:</p> <p>1) осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>2) размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>3) размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>Сооружения, используемые для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 5 м.</p>	
<p>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции: размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Объекты капитального строительства, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 10 м.</p>	
<p>Питомники:</p> <p>1) выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>2) размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства</p>	<p>Сооружения, необходимые для выращивания и реализации подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p> <p>Предельная высота объекта – 10 м.</p>	
<p>Приусадебный участок личного подсобного хозяйства:</p> <p>1) производство сельскохозяйственной продукции;</p> <p>2) размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не</p>	<p>Производственные, бытовые и иные здания, строения, сооружения, необходимые для производства сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Жилой дом.</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 400 кв.м.</p> <p>Максимальный размер земельного участка – 2500 кв.м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.</p>	

<p>выше трех надземных этажей); 3) содержание сельскохозяйственных животных</p>		<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество надземных этажей для жилого дома – 3. Предельная высота объектов, необходимых для производства сельскохозяйственной продукции – 10 м</p>	
<p>Обеспечение сельскохозяйственного производства: размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства</p>	<p>Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельная высота объекта – 10 м.</p>	
<p>Размещение коллективного садоводства</p>	<p>Садовый дом.</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 300 кв.м; Максимальный размер земельного участка: - для размещения садовых домов – 1000 кв.м; Предельное количество надземных этажей: - для размещения садовых домов – 2</p>	<p>Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Изменение вида использования земельного участка возможно при наличии подъезда к земельному участку</p>
	<p>Жилой дом</p>	<p>Предельные параметры разрешенного строительства устанавливается в соответствии со статьей <u>37.1</u> настоящих Правил. Минимальный размер земельного участка: 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка: 2500 кв. м; Предельное количество надземных этажей: 3; Предельная высота объектов,</p>	

		необходимых для производства сельскохозяйственной продукции – 10 м	
--	--	--	--

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Для приусадебного участка личного подсобного хозяйства, для садового участка			
Размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	Гаражи	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м. Предельная высота объекта – 3 м. Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	

### **Статья 56. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон**

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

## Статья 57. Зона рекреационного назначения (Р)

### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Природно-познавательный туризм: 1) размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; 2) осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий	Туристические базы	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 45. Предельное количество этажей– 3.	
Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	Спортивные клубы. Спортивные залы. Бассейны	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	
Охота и рыбалка: обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв.м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Максимальный процент застройки в	

		границах земельного участка – 45. Предельное количество этажей– 3.	
Курортная деятельность: использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта		Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

### **Статья 58. Землепользование и застройка зон специального назначения**

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

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



**Статья 59. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп 1)**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Ритуальная деятельность: 1) размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; 2) размещение соответствующих культовых сооружений	Часовни. Мечети.	Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами. Максимальный размер земельного участка – 40 га. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбища – 65. Предельная высота объекта – 15 м. Предельная высота ограждения – 2 м	

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**Статья 60. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп 2)**

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Специальная: размещение скотомогильников, захоронение	Объекты капитального строительства, связанные с	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры	

отходов потребления и промышленного производства, за исключением радиоактивных	захоронением отходов потребления и промышленного производства, за исключением радиоактивных	разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	
--	---	---	--

## 2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
<p>Обеспечение вооруженных сил:</p> <p>1) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;</p> <p>2) обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;</p> <p>3) размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)</p>	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов.</p> <p>Объекты капитального строительства, необходимые для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование</p>	
<p>Обеспечение деятельности по исполнению наказаний: размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы</p>	<p>Следственные изоляторы.</p> <p>Тюрьмы</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального</p>	

(следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)		строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	
Обеспечение внутреннего правопорядка: 1) размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; 2) размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба. Объекты гражданской обороны	Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование	

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

### Статья 61. Зона иного назначения, в соответствии с местными условиями (ТОП)

#### 1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
Запас: отсутствие хозяйственной деятельности			

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

## **Статья 62. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков**

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах (исключения для конкретных видов зданий, строений и сооружений приведены в регламентах соответствующих зон).

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 м.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 м;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 м.

## **Статья 63. Минимальная доля озелененной территории земельных участков**

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослого населения;
- детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- другими объектами благоустройства.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

3. Нормируемые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, могут располагаться на эксплуатируемой кровле стилобатов или иных застроенных частях земельного участка, но в размере не более 15% требуемой площади озелененной территории земельного участка.

4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков в пределах всех зон приведена в таблице.

Таблица

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 м <sup>2</sup> на 100 м <sup>2</sup> общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке (нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках)
2	Сады, скверы, бульвары	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 85 % - при площади от 5 до 20 га; 80 % - при площади свыше 20 га
3	Парки	95 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 90 % - при площади от 1 до 5 га; 80 % - при площади от 5 до 20 га; 70 % - при площади свыше 20 га
4	Леса (городские леса), лесопарки	95 % территории земельного участка
5	Пляжи	10 % территории земельного участка, при площади участка менее 1 га; 20 % - при площади от 1 до 5 га; 30 % - при площади от 5 до 20 га; 40 % - при площади свыше 20 га
6	Комплексы аттракционов, аквапарки	0 % территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 10 % - при площади от 1 до 5 га; 20 % - при площади от 5 до 20 га; 30 % - при площади свыше 20 га

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
7	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка
8	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
9	Индивидуальные жилые дома, жилые строения, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы	40% территории земельного участка
10	Объекты культа	15 % территории земельного участка
11	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства; объектов транспорта	15% территории земельного участка
12	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

7. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 м<sup>2</sup>.

8. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, санитарными нормами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории земельного участка.

#### **Статья 64. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице

## Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков\*

№	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, жилые строения	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома *	1 машино-место на 80 м <sup>2</sup> общей площади квартир
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 5 работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 звезд)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты культуры, обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1 га территории земельного участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1 га территории земельного участка
13	Крематории	20 машино-мест на 1 га территории земельного участка
14	Вокзалы (автомобильные, железнодорожные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

\* Нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

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

3. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

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

- подземных гаражей-стоянок;
- наземных капитальных гаражей-стоянок (отдельно стоящих, встроенных и пристроенных);
- открытых стоянок (охраняемых и неохраняемых).

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на земельных участках вместе с другими видами использования или на отдельных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 м;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 м;
- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала либо иным документом, подтверждающим возможность размещения необходимого количества машино-мест вне границ земельного участка.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета:

- а) для открытых автостоянок - не менее 25 м<sup>2</sup> на автомобиль (с учетом проездов);
- б) при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 м<sup>2</sup> на автомобиль (без учета проездов);
- в) для многоэтажных гаражей-стоянок (м<sup>2</sup> на автомобиль):
  - одноэтажных – 30;
  - двухэтажных – 20;
  - трехэтажных – 14;
  - четырехэтажных – 12;
  - пятиэтажных – 10.



## **Статья 65. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков**

1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 м<sup>2</sup> на одно место.

3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1250 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м<sup>2</sup> общей площади объектов – для складских объектов.

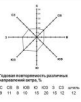
## **Статья 66. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков**

1. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 м<sup>2</sup> на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 м<sup>2</sup> на автомобиль.

2. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1500 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 м<sup>2</sup> общей площади объектов – для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

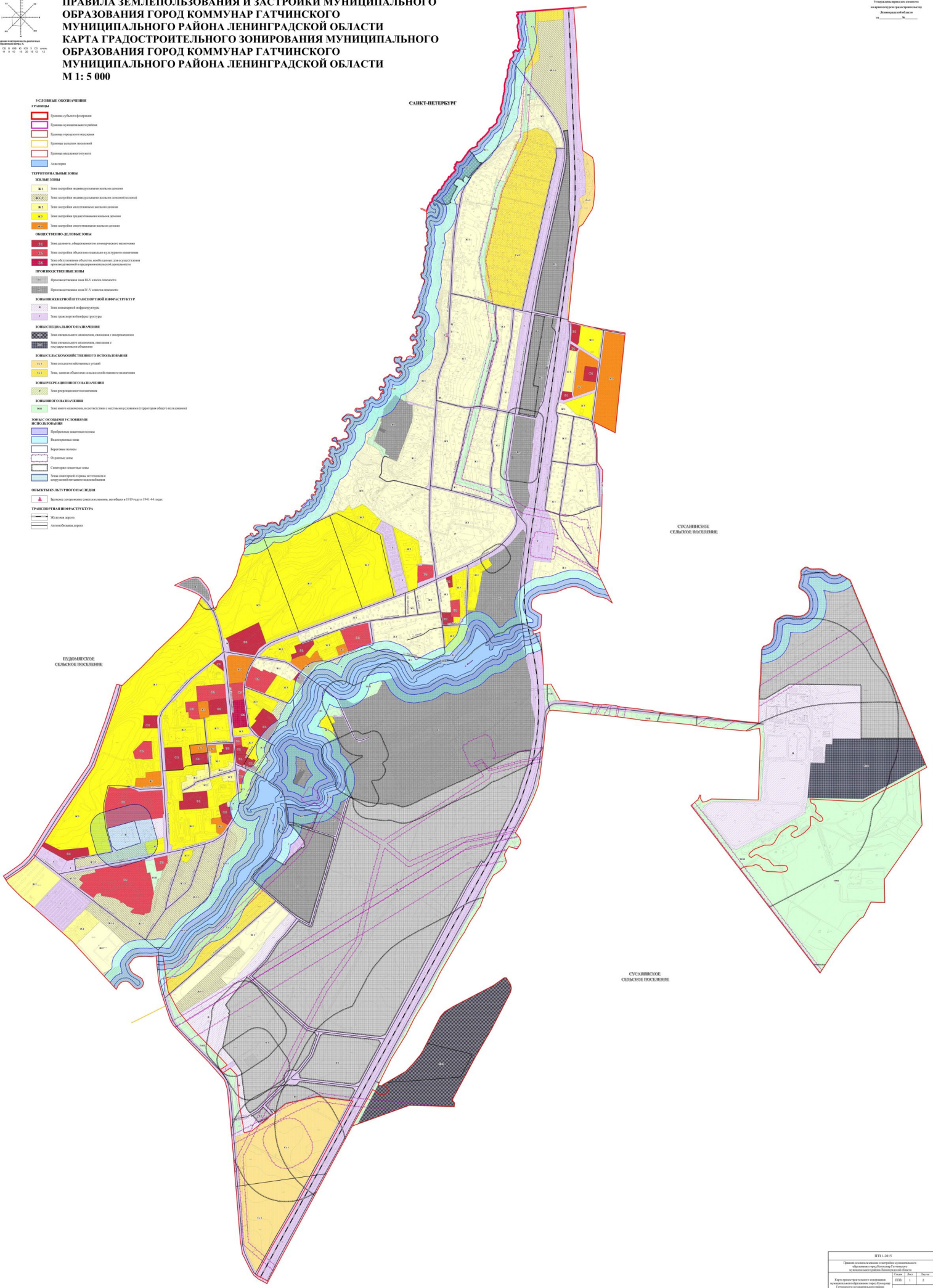
- одно место для объектов общей площадью от 100 м<sup>2</sup> до 1250 м<sup>2</sup> и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 м<sup>2</sup> общей площади объектов – для складских объектов.



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КОММУНАР ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КОММУНАР ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**М 1: 5 000**

Генеральный директор  
 Администрация муниципального образования  
 Ленинградская область  
 Гатчинский район

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ**
- Границы субъекта федерации
  - Границы муниципального района
  - Границы городского поселения
  - Границы сельской местности
  - Границы населенного пункта
  - Административная граница
- ТЕРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ЖИЛИЩНЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
  - Ж-2 Зона застройки индивидуальной жилой застройки (сезонная)
  - Ж-3 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
  - Ж-4 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
  - Ж-5 Зона застройки индивидуальной жилой застройки
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
- ОД-1 Зона делового, общественного и культурного назначения
  - ОД-2 Зона застройки объектов социального культурного назначения
  - ОД-3 Зона обслуживания объектов, выполняющих или осуществляющих функции в области государственной, муниципальной, административной, общественной деятельности
- ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ**
- П-1 Промышленные зоны 20-й категории
  - П-2 Промышленные зоны 20-й категории
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
- И-1 Зона инженерной инфраструктуры
  - И-2 Зона транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- С-1 Зона специального назначения, связанная с охранением объектов культурного наследия, объектов историко-культурного назначения
  - С-2 Зона специального назначения, связанная с охранением объектов культурного наследия
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- СХ-1 Зона сельскохозяйственного назначения
  - СХ-2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Р-1 Зона рекреационного назначения
- ЗОНЫ ЛЕСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
- Л-1 Зона лесного назначения, в соответствии с условиями сохранения объектов культурного наследия
- ЗОНЫ СООБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**
- Публичные объекты культуры
  - Воскресные школы
  - Верхние школы
  - Образовательные учреждения
  - Спортивные объекты культуры
  - Зоны парков, скверов, садов, зон отдыха и зон оздоровления
  - Зоны парков, скверов, садов, зон отдыха и зон оздоровления
- ОБЪЕКТЫ ЗАТРУБОПОДАРОЖЕНИЯ**
- Зоны охраны объектов культурного наследия, выявленных в 1979 году и 1981-88 годах
- ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
- Железные дороги
  - Автомобильные дороги



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СУШАНИВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ГУДАЧИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

СУШАНИВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ИИ-2015	
Правила землепользования и застройки муниципального образования «Гатчинский район» Ленинградской области	
Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Гатчинский район» Ленинградской области	Лист 1
ИИ-2015	2
Масштаб: 1:5000	

