ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

БАЛАКИРЕВО

АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА

ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

(Новая редакция)

**Оглавление**

[**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** 5](#_Toc174722432)

[**ГЛАВА 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления** 5](#_Toc174722433)

[**Статья 1. Правовой статус, цели и область применения настоящих Правил** 5](#_Toc174722434)

[**Статья 2. Объекты и субъекты градостроительных отношений** 6](#_Toc174722435)

[**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц Городского поселения «Поселок Балакирево» в области землепользования и застройки** 6](#_Toc174722436)

[**Статья 4. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Александровский район** 8](#_Toc174722437)

[**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке** 9](#_Toc174722438)

[**ГЛАВА 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами и о порядке применения градостроительных регламентов** 11](#_Toc174722439)

[**Статья 6. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента** 11](#_Toc174722440)

[**Статья 7. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента** 12](#_Toc174722441)

[**Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 12](#_Toc174722442)

[**Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 13](#_Toc174722443)

[**ГЛАВА 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления** 15](#_Toc174722444)

[**Статья 10. Документация по планировке территории** 15](#_Toc174722445)

[**Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления** 16](#_Toc174722446)

[**Статья 12. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории** 17](#_Toc174722447)

[**ГЛАВА 4. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** 18](#_Toc174722448)

[**Статья 13. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** 18](#_Toc174722449)

[**ГЛАВА 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.** 20](#_Toc174722450)

[**Статья 14. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки** 20](#_Toc174722451)

[**ГЛАВА 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки** 24](#_Toc174722452)

[**Статья 15. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории** 24](#_Toc174722453)

[**Статья 16. Установление соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков** 24](#_Toc174722454)

[**Статья 17. Ограждение земельных участков** 24](#_Toc174722455)

[**Статья 18. Озеленение территории** 25](#_Toc174722456)

[**Статья 19. Животноводство на территории населенных пунктов** 25](#_Toc174722457)

[**Статья 20. Переходные положения** 26](#_Toc174722458)

[**Статья 21. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки** 27](#_Toc174722459)

[**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** 28](#_Toc174722460)

[**Статья 22. Содержание карты градостроительного зонирования** 28](#_Toc174722461)

[**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 29](#_Toc174722462)

[**Статья 23. Общие положения о градостроительном регламенте** 29](#_Toc174722463)

[**Статья 24. Общие требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** 31](#_Toc174722464)

[**Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 32](#_Toc174722465)

[**Статья 26. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства** 33](#_Toc174722466)

[**Статья 27. Общие требования градостроительного регламента в части требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства** 34](#_Toc174722467)

[**Статья 28. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту** 35](#_Toc174722468)

[**Статья 29. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются** 35](#_Toc174722469)

[**Статья 30. Ж1. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами** 36](#_Toc174722470)

[**Статья 31. Ж2. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)** 45](#_Toc174722471)

[**Статья 32. Ж3. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)** 56](#_Toc174722472)

[**Статья 33. ОД1. Градостроительный регламент многофункциональной общественно-деловой зоны** 64](#_Toc174722473)

[**Статья 34. О-2. Градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки** 75](#_Toc174722474)

[**Статья 35. П2. Градостроительный регламент производственной зоны II класса опасности** 78](#_Toc174722475)

[**Статья 36. П3. Градостроительный регламент производственной зоны III класса опасности** 87](#_Toc174722476)

[**Статья 37. П4. Градостроительный регламент производственной зоны IV класса опасности** 95](#_Toc174722477)

[**Статья 38. П5. Градостроительный регламент производственной зоны V класса опасности** 103](#_Toc174722478)

[**Статья 39. П6. Градостроительный регламент производственной зоны, не имеющей класса опасности** 110](#_Toc174722479)

[**Статья 40. И1. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры** 115](#_Toc174722480)

[**Статья 41. Т1. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры** 118](#_Toc174722481)

[**Статья 42. СХ1. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования** 122](#_Toc174722482)

[**Статья 43. СХ2. Градостроительный регламент производственной зоны сельскохозяйственных предприятий** 123](#_Toc174722483)

[**Статья 44. СХ3. Градостроительный регламент зоны садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан** 127](#_Toc174722484)

[**Статья 45. Р1. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)** 129](#_Toc174722485)

[**Статья 46. Р2. Градостроительный регламент зоны отдыха** 131](#_Toc174722486)

[**Статья 47. СН1. Градостроительный регламент зоны кладбищ** 135](#_Toc174722487)

[**Статья 48. СН2. Градостроительный регламент зоны складирования и захоронения отходов** 137](#_Toc174722488)

[**Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** 138](#_Toc174722489)

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 1. Правовой статус, цели и область применения настоящих Правил**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Поселок Балакирево» Александровского района (далее также – Правила землепользования и застройки, Правила) являются муниципальным правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.
2. Правила подготовлены применительно ко всей территории сельского поселения в границах, установленных Законом Владимирской области от 26.11.2004 г. № 190-ОЗ «О наделении муниципального образования Александровский район статусом муниципального района и соответствующим статусом муниципальных образований в его составе и установлении их границ «с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования; с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости; сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности; заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.
3. Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

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

2) создания условий для планировки территорий сельского 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 разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Правила обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.
2. Требования установленных Правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.
3. Правила землепользования и застройки применяются, в том числе, при:

-подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, а также градостроительных планов земельных участков;

-принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

-принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

-осуществлении лесного, земельного контроля и земельного надзора на территории Городского поселения «Поселок Балакирево»;

- применении штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

1. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные муниципальные правовые акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Решения органов местного самоуправленияГородского поселения «Поселок Балакирево», Александровского района, органов государственной власти Владимирской области и Российской Федерации, противоречащие Правилам землепользования и застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

**Статья 2. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе сельского поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории Городского поселения «Поселок Балакирево» являются:

1) Российская Федерация;

2) Владимирская область;

3) Александровский район;

4) городское поселения «поселок Балакирево»;

5) физические и юридические заинтересованные лица.

3. 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. Органы и лица, указанные в [пунктах 1](file:///D:\БУРОВА%20Комиссия%20ПЗЗ\2023\Внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20от%2012.12.2023%20№%20483\483%20-%20Внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20от%2012.12.2023%20№%20483%20утверждено%20на%20Думе\Порядок%20применения%20Правил%20и%20внесения%20в%20них%20изменений_часть1.docx#Par78) и [2](file:///D:\БУРОВА%20Комиссия%20ПЗЗ\2023\Внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20от%2012.12.2023%20№%20483\483%20-%20Внесение%20изменений%20в%20ПЗЗ%20от%2012.12.2023%20№%20483%20утверждено%20на%20Думе\Порядок%20применения%20Правил%20и%20внесения%20в%20них%20изменений_часть1.docx#Par83) настоящей статьи, участвуют в отношениях по землепользованию и застройке на территории Городского поселения «Поселок Балакирево» в порядке, установленном Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=7C395AE10818ECFC6445F7BFB59D3CEB708FF1E477BBFCB7DDEDB5CD6EI7VAO) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=7C395AE10818ECFC6445F7BFB59D3CEB708FF5E777B0FCB7DDEDB5CD6EI7VAO) Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Владимирской области, настоящими Правилами, Порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Александровский райони иными муниципальными правовыми актами Александровского района.

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лицгородского поселения «Поселок Балакирево»в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территориигородского поселения «Поселок Балакирево», являются органы местного самоуправления муниципального образования Александровский район(далее также – Александровский район):

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки, являются:

1) администрация городского поселения «Поселок Балакирево»Александровского района Владимирской области;

2) Совет народных депутатов Александровского района Владимирской области (далее также – Совет района, Совет);

3) Глава Александровского района Владимирской области (далее также -Глава района);

4) администрация Александровского района Владимирской области (далее также – администрация района).

2. К полномочиям городского поселения «Поселок Балакирево»Александровского района Владимирской области в сфере землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение разработки документации по планировке территории;;

2) формирование земельных участков как объектов недвижимости;;

3) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) иные полномочия в сфере землепользования и застройки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Владимирской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. К полномочиям Совета народных депутатов Александровского района Владимирской области в сфере землепользования и застройки относятся:

1)утверждение Правил землепользования и застройки муниципального образования;

2) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального образования Александровский район и иными нормативно-правовыми актами.

4) иные полномочия в сфере землепользования и застройки, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Владимирской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. К полномочиям Главы Александровского района Владимирской области в сфере землепользования и застройки относятся:

1) утверждение документации по планировке территории;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный видиспользования земельного участка или объекта капитального строительства.

3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4) принятие решения о подготовке проекта изменений в правила землепользования и застройки;

5) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

6) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 4. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Александровский район**

1. Комиссия по подготовке проектов в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования Александровский район Владимирской области (далее также - Комиссия)формируется в целях обеспечения разработки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также соблюдения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам землепользования и застройки, региональному законодательству, а также согласно Положение о комиссии по подготовке проектов в сфере градостроительной деятельности и ее состав утверждаются постановлением администрации Александровского района Владимирской области.
3. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в генеральный планГородского поселения «Поселок Балакирево», подготовка заключений по итогам рассмотрения таких предложений;

2) организация подготовки проекта генерального планагородского поселения «Поселок Балакирево»и проектов внесения изменений в него;

3) взаимодействие с исполнителями муниципальных контрактов по подготовке проекта генерального плана городского поселения «Поселок Балакирево» и проектов внесения изменений в него (внесение исполнителю муниципального контракта предложений и замечаний по проекту, направление исполнителю проекта на доработку, при необходимости);

4) взаимодействие со структурными подразделениями администрации Александровского района, органами местного самоуправления сельских поселений Александровского района, органами государственной власти, юридическими и физическими лицами по вопросамподготовки проектагенерального плана Городского поселения «Поселок Балакирево», и проектов внесения изменений в него;

5) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении указанного разрешения;

7) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

9) рассмотрение обращений о подготовке и утверждении проектов планировки территории и проектов межевания территории и проектов внесения изменения в них;

11) рассмотрение заявлений о приведении вида разрешенного использования земельного участка в соответствие с [Классификатором](consultantplus://offline/ref=966E10256AE5F88B7B3968C48BBDF9E21BE333BE21396F80C74D798C12B836BC73A420D7EA98496B5B89CA8BA0A950199575A8AF3FCC8CE9A5H4L) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412, подготовка заключений о возможности удовлетворения таких заявлений;

12) организация общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам:

- генерального плана Городского поселения «Поселок Балакирево»и проектам внесения изменений в него;

- разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- планировки территории и проектам межевания территории, и проектам внесения изменения в них;

13) рассмотрение актов выбора земельных участков

14) рассмотрение предложений об установлении сервитутов и обременений на конкретные земельные участки в соответствии с законодательством;

15) рассмотрение спорных вопросов между правообладателями земельных участков в соответствии с законодательством;

16) иные полномочия, устанавливаемые нормативными правовыми актами администрации Александровского района.

17) Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Владимирской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Александровского района, а также согласно Положению «О комиссии по землепользованию и застройке администрации Александровского района», утверждаемому Главой администрации района;

18) Руководство деятельностью Комиссии, образуемой Главой администрации района, осуществляет председатель Комиссии. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются в соответствии с Положением «О комиссии по землепользованию и застройке администрации Александровского района»;

19) В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация городского поселенияобеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) опубликования правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;

2) размещения текста правил на официальном сайте администрации Александровского районаи городского поселения «Поселок Балакирево» в сети Интернет;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Городского поселения «Поселок Балакирево».

**ГЛАВА 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами и о порядке применения градостроительных регламентов**

**Статья 6. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Владимирской области, Александровского районаи городского поселения «Поселок Балакирево», ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 8 статьи 24 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 8, 9 Правил землепользования и застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

**Статья 7. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

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.

**Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в установленной административным регламентом форме и предоставляется в письменном виде. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=CFFC988462F7E4431E73139AA25A210DFAA3FAA0B1BD25CA48EF3F257B833F044DFE8877F0779B67D32BDCFBD6Z6y7I) от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
3. Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.
4. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляются в соответствии сПорядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Александровский район.
5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их в администрациюАлександровского района.
6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
8. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
9. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом Александровского района и (или) нормативными правовыми актами Совета Александровского района с учетом положений, предусмотренных статьей 56 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе администрации Александровского района.

7. Глава администрации района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**Статья 9.1 Формирование и предоставление земельных участков**

Формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной не разграниченной собственности, осуществляется администрацией Александровского района в соответствии с требованиями и в порядке, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Формирование земельных участков осуществляется:

1) с учетом градостроительного зонирования территории в части принадлежности формируемого земельного участка к одной из территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования;

2) с учетом градостроительных регламентов территориальной зоны, установленной настоящими Правилами, в том числе:

- по виду разрешенного использования земельного участка;

- по предельным параметрам разрешенного строительства объектов капитального строительства;

3) с учетом границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования;

4) с учетом границ территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

5) с учетом иных ограничений по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленных законодательством Российской Федерации.

3. Не допускается формирование земельных участков:

1) границы которых пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

2) границы которых пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов;

3) с видом разрешенного использования, не предусмотренного видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны, установленной настоящими Правилами;

4) с площадью и размерами, не соответствующими предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельного участка, установленным градостроительными регламентами настоящих Правил;

5) при отсутствии возможности обеспечения подъезда к формируемому земельному участку;

6) если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

4. Предоставление земельных участков в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование осуществляется в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Владимирской области, и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Александровского района».

**ГЛАВА 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 10. Документация по планировке территории**

* + - 1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
      2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
      3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

* + - 1. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью](consultantplus://offline/ref=02CE67D742F60283E03C608C0DC583BD3F0FDF559AEB15224A01FD517359C58040AC4389B618uDXAH) 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.
      2. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

* + - 1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством РФ могут быть установлены иные [случаи](consultantplus://offline/ref=9C8282B096C4DFD53116CE66B808FE79DF4EEE565DB0E4144DDDE6143942AE002A1DA2315D141BFE09YDH), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

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

7) планируется осуществление комплексного развития территории.

8) планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/document/redirect/12138267/0) от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

9) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

* + - 1. Особенности подготовки документации по планировке территории садоводства или огородничестваустанавливаются [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/71732780/entry/0) от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территорииорганами местного самоуправления**

* + - 1. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления осуществляется на основании положений статей 45, 46Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 14, 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года№ 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,постановления Правительства Российской Федерации«об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения» № 112 от 2 февраля 2024 г.
      2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5.1 статьи 46](consultantplus://offline/ref=6CFA27454FB6A250CFA62D92962E4B378A129A37D5D0BC77FDEF3383AC96901D62E2836BA71A19FA995CC6A896F403F222B74F875B62j0bFK) Градостроительного кодекса.
      3. Публичные слушания проводятся Комиссией в соответствии сПорядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Александровский район.
      4. 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 в сетевой газете «Звезда» и размещается на официальном сайте администрации Александровского района в сети "Интернет" http://www.александровскийрайон.рф, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
      5. Утвержденный проект межевания является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

**Статья 12. Особенности подготовки документации по планировке территории при комплексном развитии территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в Генеральный план сельского поселения, настоящие Правила, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные Генеральный план, Правила. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные Генеральный план, Правила землепользования и застройки.
2. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

**Статья 13. 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 земельно-го 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 (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

9) Иная информация

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

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**ГЛАВА 4. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 14. Общественные обсуждения, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории городского поселения «Поселок Балакирево», за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.
2. Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории городского поселения «Поселок Балакирево», осуществляется органами местного самоуправления Александровского района через средства массовой информации посредством проведения общественных обсуждений, публичных слушаний, а также в иных формах и в порядке, установленном законодательством.
3. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, осуществляется в соответствии с Порядком организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Александровский район.
4. На обсуждение на общественных обсуждениях, публичных слушаниях выносятся следующие проекты муниципальных правовых актов по вопросам землепользования и застройки в городском поселении «Поселок Балакирево»(за исключением случаев, установленных законом):

1) проект генерального плана сельского поселения, проекты внесения изменений в генеральный план сельского поселения;

2) проекты правил землепользования и застройки сельского поселения, проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения;

3) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий, проекты внесения изменений в проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий;

4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

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

5. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам, указанным в части 4 настоящей статьи, не проводятся:

1) по проектам внесения изменений в генеральный план сельского поселения в случаях, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

2) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

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

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

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

3) по проектам решений предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

4) по проектам решений изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки в случае:

- изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий виду разрешенного использования: расположенного на нем объекта капитального строительства, в случае, если один вид разрешенного использования данного объекта капитального строительства был изменен на другой вид такого использования до введения Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии с законодательством, действовавшим на момент изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

- изменения одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий жилищное строительство, при условии, что такой вид разрешенного использования земельного участка не противоречит его целевому назначению;

- по документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

- по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки на основании запроса уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях муниципального образования, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального образования (за исключением линейных объектов), в целях обеспечения размещения указанных объектов;

- по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

- в случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

**ГЛАВА 5. Положения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.**

**Статья 15. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Изменениями настоящих Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.
2. Основаниями для рассмотрения Главой района вопроса о внесении изменений в Правила являются:
3. несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану Городского поселения «Поселок Балакирево», схеме территориального планирования Александровского района, возникшее в результате внесения в такой Генеральный план или Схему изменений;
4. поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах землепользования и застройки;
5. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;
6. несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;
7. несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;
8. несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;
9. установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;
10. принятие решения о комплексном развитии территории;
11. обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;
12. несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.
13. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления Александровского района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Александровского района и Городского поселения «Поселок Балакирево» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

5) органами местного самоуправления Александровского района и Городского поселения «Поселок Балакирево» в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах сельского поселения;

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

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

8) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

1. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе района. Рассмотрению Комиссией не подлежит проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории.
2. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
3. Глава района после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 2 части](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/33211)1 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.
4. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена возможность размещения на территории Городского поселения «Поселок Балакирево» предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Владимирской области, уполномоченный орган местного самоуправления направляют Главе района требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.
5. В случае, предусмотренном частью 7 настоящей статьи, Глава обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 7 настоящей статьи требования.
6. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном пунктами 4-7 части 2 и частью 7 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений, публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.
7. Со дня поступления в администрацию района уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
8. В случаях, предусмотренных пунктами 4-7 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Главе требование об отображении в Правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.
9. В случае поступления требования, предусмотренного [частью](#p1416) 11 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4-7 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила землепользования и застройки Глава обязан обеспечить внесение изменений в Правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью](#p1416) 11 настоящей статьи, не требуется.
10. Срок уточнения Правил землепользования и застройки в соответствии с [частью](#p1418) 12 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью](#p1416) 12 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4-7 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в настоящие Правила.
11. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с [частью 5.2 статьи 30](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/3052) Градостроительного Кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

**ГЛАВА 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 16. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории**

1. В целях создания условий для осуществления градостроительной деятельности, направленной на обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений, на территории Городского поселения «Поселок Балакирево» предусматривается реализация комплексного развития территорий.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным настоящими Правилами. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с ч.4 ст.13 настоящих Правил.

**Статья 17. Установление соответствия разрешенного использования земельного участка** [**классификатору**](consultantplus://offline/ref=B93907B04D33B38DCF7C58E19A0706AC4916BB9182A44573EAA2809AEC88858AD74C0A0987580DAD26A1A907C3E78A78C10B6904A2087A44i74EN) **видов разрешенного использования земельных участков**

1. В случае несоответствия разрешенного использования земельного участка [классификатору](consultantplus://offline/ref=B93907B04D33B38DCF7C58E19A0706AC4916BB9182A44573EAA2809AEC88858AD74C0A0987580DAD26A1A907C3E78A78C10B6904A2087A44i74EN) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412, правообладатель земельного участка вправе обратиться в администрацию Александровского района с заявлением об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка [классификатору](consultantplus://offline/ref=B93907B04D33B38DCF7C58E19A0706AC4916BB9182A44573EAA2809AEC88858AD74C0A0987580DAD26A1A907C3E78A78C10B6904A2087A44i74EN) видов разрешенного использования земельных участков.

2. Решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным [классификатором](consultantplus://offline/ref=B93907B04D33B38DCF7C58E19A0706AC4916BB9182A44573EAA2809AEC88858AD74C0A0987580DAD26A1A907C3E78A78C10B6904A2087A44i74EN) видов разрешенного использования земельных участков, принимается администрацией Александровского района в течение одного месяца со дня поступления такого заявления, в соответствии с частью [13 статьи 34](consultantplus://offline/ref=66D8E5DD58DAE2CC512512E8CCD829CA07E64926EDB0E0C40D71C938D269DF2E5C4875F6B38CF5459371C75BC59BB9338C029F2AB598099CC6mEF) Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 18.** **Ограждение земельных участков**

1. Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

4. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках.

5. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

6. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

**Статья 19. Озеленение территории**

1. Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

3. Параметры озеленения территорий общего пользования, а также расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников определяются в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", местными нормативами градостроительного проектирования Александровского района Владимирской области, местными нормативами градостроительного проектирования Городского поселения «Поселок Балакирево»Александровского района Владимирской области.

**Статья 20. Животноводство на территории населенных пунктов**

1. На территории сельских населенных пунктов, на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебных земельных участках), разрешается содержание сельскохозяйственных животных в количестве, не требующем установления санитарно-защитной зоны.

Строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания сельскохозяйственных животных должно осуществляться с соблюдением санитарных и ветеринарных правил, местных нормативов градостроительного проектирования Городского поселения «Поселок Балакирево» Александровского района Владимирской области и градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

2. Содержание диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) на территории населенных пунктов запрещено.

3. Разведение и содержание сельскохозяйственных животных в количестве, при котором требуется установление санитарно-защитной зоны, разрешается только на земельных участках, вид разрешенного использования которых допускает осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, разведением сельскохозяйственных животных, в соответствующей этой деятельности территориальной зоне.

**Статья 21. Переходные положения**

1. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков, соответствующие Классификатору, а также предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в документации по планировке территории до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если они утверждены администрацией Александровского района в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и соответствуют действующим на момент утверждения документации по планировке территории нормативам градостроительного проектирования.

2. Виды разрешённого использования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные действовавшими на момент выдачи разрешения на строительство правилами землепользования и застройки, являются соответствующими строящемуся объекту капитального строительства на весь период действия разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

3. В случае если земельный участок сформирован в текущих границах до установления в отношении него территориального зонирования настоящими Правилами и находится в соответствии с карами градостроительного зонирования настоящих Правил в двух и более территориальных зонах, то данный земельный участок до приведения его в соответствие с требованиями градостроительного регламента (раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел) относится к территориальной зоне, в которой расположено более 50 процентов общей площади, за исключением:

1) земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальных зон допускается в соответствии с [Земельным кодексом](https://internet.garant.ru/document/redirect/12124624/0) Российской Федерации;

2) случаев, если ограничения использования земельных участков, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий и в границах иных территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН, не допускают в соответствии с обязательными требованиями нахождение в границах таких зон и территорий земельных участков, относящихся к землям отдельных категорий и (или) к земельным участкам с отдельными видами разрешенного использования.

4. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, выданном до вступления в силу настоящих Правил, может быть использована для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, а также для выдачи разрешений на строительство в течение срока действия данного градостроительного плана земельного участка.

5. Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

1) условно разрешённый вид использования земельного участка учтён в составе документации по планировке территории и на момент её утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешённого использования;

2) на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешённого использования такого объекта относился к основным видам разрешённого использования.

6. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 5 настоящей статьи, осуществляется путём приведения объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

**Статья 22. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Владимирской области.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 23. Содержание карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования городского поселения «Поселок Балакирево» является приложением к настоящим Правилам и представляет собой чертёж с отображением границ населённых пунктов в составе муниципального образования, границ городского поселения «Поселок Балакирево», границ населенных пунктов, границ территориальных зон, границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории.

2. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

3. Границы территориальных зон установлены с учетом:

1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения «Поселок Балакирево»;
3. территориальных зон, определенных действующим законодательством;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам сельского поселения, населенных пунктов;

5) естественным границам природных объектов;

6) границам или осям полос отвода линейных объектов;

7) иным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 24. Общие положения о градостроительном регламенте**

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Владимирской области,Александровского районаигородского поселения «Поселок Балакирево», публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планомгородского поселения «Поселок Балакирево»;

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки установлены:

- виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

-ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ;

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

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, разрешённым считается такое использование, которое соответствует видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчётным показателям, указанным в части 4 настоящей статьи, и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонированиягородского поселения «Поселок Балакирево».

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 29 Правил землепользования и застройки.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил землепользования и застройки, виды разрешённого 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 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 капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, указываются в градостроительных планах.

14. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

15. Перечень территориальных зон и подзон, установленных на карте градостроительного зонирования, приведен в таблице 24-1

**Таблица 24-1**

| № п/п | Кодовое обозначение | Наименование территориальной зоны |
| --- | --- | --- |
| **Жилые зоны** | | |
|  | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|  | Ж-2 | Зона малоэтажной жилой застройки до 4 этажей |
|  | Ж-3 | Зона среднеэтажной жилой застройки 5-8 этажей |
|  | Ж-4 | Зона многоэтажной жилой застройки свыше 9 этажей |
| **Общественно-деловые зоны** | | |
|  | О-1 | Зона объектов административно-делового, культурно-досугового, социально-бытового и торгового назначения |
|  | О-2 | Зона объектов детских дошкольных, общеобразовательных  и иных образовательных учреждений |
|  | О-3 | Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения |
|  | О-4 | Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения |
|  | О-5 | Зона объектов культового назначения |
| **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | | |
|  | П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности |
|  | П-2 | Зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности |
|  | П-3 | Зона объектов коммунально-складского назначения |
|  | П-4 | Зона объектов водоснабжения |
|  | П-5 | Зона очистных сооружений |
|  | Т-1 | Зона транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта |
|  | Т-2 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | |
|  | СХ-1 | Зона садоводств |
| **Зоны рекреационного назначения** | | |
|  | Р-1 | Зона мест отдыха общего пользования (парков, скверов, бульваров) |
|  | Р-2 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий |
| **Зоны специального назначения** | | |
|  | С-1 | Зона кладбищ |

**Статья 25. Общие требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 (далее – Классификатор).
2. Каждый вид разрешённого использования в градостроительных регламентах настоящих Правил, согласно Классификатору, имеет следующую структуру:

* код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;
* наименование вида разрешённого использования земельного участка;
* описание вида разрешенного использования земельного участка, включающее в себя виды разрешённого использования объектов капитального строительства.

Код вида разрешённого использования земельного участка и текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка являются равнозначными.

1. При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором, так как описание вида разрешённого использования земельного участка зачастую имеет отсылки к другим видам разрешённого использования.
2. Классификатор содержит как отдельные виды разрешённого использования, так и группы видов, обобщённые тематически.

В случае группировки видов разрешённого использования в описании общего вида перечислены кодовые обозначения всех отдельных видов разрешенного использования, которые входят в данную группу

Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.

Если в градостроительном регламенте не указан общий вид использования, а указаны один или несколько отдельных видов разрешённого использования, входящих в группу, то право выбора правообладателя земельного участка или объекта капитального строительства ограничено только этими поименованными в регламенте отдельными видами.

Применительно к каждой территориальной зоне Правилами землепользования и застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора (код и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне. Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в Классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

1. Содержание видов разрешённого использования допускает 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), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.
2. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства, может быть, следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

1. Основные и вспомогательные виды разрешённого 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 согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Владимирской области, Александровского района и Городского поселения «Поселок Балакирево», публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.
2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.
3. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 8 Правил землепользования и застройки.
4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 Правил землепользования и застройки.

**Статья 26. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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;

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

2. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 и частью 2 настоящей статьи предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Статья 27. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Статья 28. Общие требования градостроительного регламента в части требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 N 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства территорий.

**Статья 29. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется частями 10-13 статьи 23 настоящих Правил землепользования и застройки.

**Статья 30. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Александровского района в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Владимирской области, Александровского района и Городского поселения «Поселок Балакирево», правил благоустройства и санитарного содержания территории Городского поселения «Поселок Балакирево», документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация района в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Городского поселения «Поселок Балакирево», определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Владимирской области или администрацией района в соответствии с федеральными законами.

5. Для территории опережающего социально-экономического развития в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» виды разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории опережающего социально-экономического развития. До разработки и утверждения соответствующей документации по планировке территории действует градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами.

**Статья 31. Ж-1. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами**

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Ж-1, установлены в таблице 31-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 31-1.

**Таблица 31-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 1. Площадь земельного участка:  минимальная- 400 кв. м  максимальная -2000 кв.м  2. Коэффициент застройки участка не более 0,67  Количество надземных этажей - до 3 этажей  Высота зданий:  высота до верха плоской кровли - не более 9,6 м  до конька скатной кровли - не более 13,6 м  Для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м  - до конька скатной кровли не более 5 м  - отдельно стоящие гаражи до 3 м  3. Минимальные отступы от границы соседнего участка по санитарно- бытовым условиям:  для индивидуальных домов (при степени огнестойкости I,II, III) - не менее 3 м  для других построек (бани, гаража и др.) - не менее 1 м  для хозяйственных построек - не менее 1 м  для открытой стоянки не менее 1 м  для высокорослых деревьев (до ствола) не менее 4 м  для среднерослых деревьев (до ствола) - не менее 2 м  для кустарника - не менее 1 м  Расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках- не менее 6 м  Расстояние между индивидуальными жилыми домами, расположенными на смежных участках- не менее 6 м  Расстояние от вспомогательных (хозяйственных) построек: гаража, бани, летней кухни, теплицы, расположенных на приусадебном участке, до жилых домов, расположенных на соседних участках- не менее 6 м |
| 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в  описании вида разрешенного  использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной  продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных  животных |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1. Площадь земельного участка:  минимальная- 250 кв. м  максимальная -1500 кв.м  2. Этажность не более 3 этажей, высота этажа не более 3,0 м.  3.Предельная высота домов блокированной застройки - 11м. с плоской кровлей (с учетом рельефа), 13,5 м - до конька скатной кровли. Шпили, флагштоки – без ограничения.  Предельная высота для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м; - до конька скатной кровли – не более 6 м.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, – 60%.  5.Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка:  - от жилых домов – 3 м;  - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;  - от других хозяйственных построек – 1 м;  - от открытой стоянки автомобилей – 1м;  - от стволов высокорослых деревьев - 4 м;  среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м. |
| 2.7.2Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | 1. Размер земельного участка принимается в соответствии с действующими градостроительными нормативами.  2. Детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы (стены здания) располагаются на расстоянии 25 м до красных линий, до стен жилых домов и до зданий  общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – по нормам инсоляции и освещенности.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Встроенные в жилые дома помещения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.  5. Высота этажа встроенных помещений не более 3,3 м.  6. Общая площадь встроенных помещений не должна превышать 15%.  7. Для объектов обслуживания необходимо предусматривать стоянки автомобилей в  соответствии с действующими градостроительными нормативами.  8. Кабинеты практикующих врачей – без рентгеновских установок.  9. Доступность объектов повседневного социального и культурно-бытового обслуживания, согласно местным нормативам градостроительного проектирования поселения, но не более 500 м., периодического – не более 1200 м  10. Пожарные депо располагаются с отступом от красных линий не менее 10 м, расстояние до границ участка пожарного депо до жилых и общественных зданий не менее 15 м, до границ участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ и лечебных учреждений со стационаром не менее 30 м.  11. Магазины этажность не более 2 этажей, высота этажа не более 3.3 м. |
| 3.2 Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1](#P188) – [3.2.4](#P198) |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.4 Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для  оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида  разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1- 3.4.2 |
| 3.6 Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P242) – [3.7.2](#P245) |
| 3.8.1 Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание  В основной | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не подлежат установлению |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка из расчёта кв.м/100 мест:  -до 50 мест – 2000;  - 50-150 мест – 1500. |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | Не подлежат установлению |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Не подлежат установлению |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Пожарные депо располагаются с отступом от красных линий не менее 10 м, расстояние до границ участка пожарного депо до жилых и общественных зданий не менее 15 м, до границ участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ и лечебных учреждений со стационаром не менее 30 м.  Иные параметры не подлежат установлению. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 3.10.2 Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |  |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не подлежат установлению |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы:  - 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. |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Объекты капитального строительства и временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента. Этажность не более 2 этажей.  2. В соответствии со схемой размещения временных торговых объектов.  3. Иные параметры не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Не установлены | | | |

Дополнительные требования к предельным параметрам:

1) На земельном участке допускается размещения одного индивидуального жилого дома.

2) Объекты социального и бытового обслуживания допускаются пристроенные и встроено-пристроенные.

3)Земельные участки, образованные до момента утверждения Правил, предельные минимальные (максимальные) размеры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4) В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

5)Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства (ОКС) и в том числе жилых домов, является наличие проезда к каждому образованному земельному участку в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

6)Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

7) Размеры земельных участков для условно разрешенных видов использования определяются на основании предпроектных предложений, разрабатываемой документации по планировке территории в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями к объектам, указанным в данной категории.

8) На территории зоны могут размещаться временные объекты: киоски, торговые павильоны и другие нестационарные торговые объекты в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов Александровского района в соответствии со ст.39.36 Земельного Кодекса.

9) Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

10) Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами и составляет от границ земельного участка, смежных с улицами, проездами - не менее 5,0 м. В сложившейся застройке при ширине участка менее 12 метров строительство новых зданийвозможно с отступом от сложившейся линии застройки на расстояние не более половины длины земельного участка.

11) Вспомогательные строения и сооружения размещать со стороны улиц не допускается.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

12) Септики, выгребные ямы необходимо размещать в границах участка в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85.

13) При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствия окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) до 1,0 м. Допускается размещение гаража по линии застройки.

14) Расстояние между основными и вспомогательными строениями и границей соседнего участка измеряется от цоколя строения или от стены (при отсутствии цоколя), если элементы строения (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы строения выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

15) Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданийвысотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещенийиз окна в окно.

16) Расчетные показатели плотности застройки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид застройки | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Застройка жилыми домами | не более 0,2 | не более 0,4 |
| Застройка жилыми домами блокированной застройки | не более 0,3 | не более 0,6 |
| Коэффициент застройки - отношение площади участка, занятой под зданиями, строениями и сооружениями, к общей площади участка.  Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий, строений и сооружений к общей площади участка. | | |

17) Минимальные расстояния между строениями, сооружениями, зданиями (различного типа, вида и назначения), расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции освещенности (на стадии подготовки документации по планировке территории). Для принятия решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае выдачи заинтересованному лицу такого разрешения, в орган местного самоуправления заявителем, при необходимости, предоставляется расчет инсоляции и пожарных рисков.

18) Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

19) В зоне (Ж-1) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

20) Размещение ульев и пасек на территории населенных пунктов осуществляется в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, зоотехнических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания пчел и иных правил и нормативов. Ульи на пасеках, расположенных на территориях населенных пунктов, садоводческих, дачных объединений, размещаются на расстоянии не менее 10 м от границы соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

21)Размещение мелкого скота и птицы на участках с разрешенным видом использования под ЛПХ допускается при размере участка не менее 0,1 га или 10 00 м2.

22) Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенных пунктов в пределах Поселения, необходимой при проектировании (реконструкции) объектов дошкольных, общеобразовательных учрежденийи объектов обслуживания повседневного спроса принимаются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования поселения. Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

23) Требования к ограждениям земельных участков:

-со стороны улиц рекомендуются разреженные и сетчатые заборы, высотой 1,8 м;

- характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон;

-ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1.8 м.

24) Высота вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3 м; - до конька скатной кровли – не более 5 м. Строительство жилых помещений над вспомогательными строениями запрещено.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены в статье 52 настоящих Правил.

25) Минимальный размер общей площади индивидуального жилого дома – 20кв.м.

**Статья 32. Ж-2. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами до 4 этажей**

1. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами выделены для формирования жилых районов малоэтажной смешанной жилой застройки с размещением жилых зданий:

- блокированные жилые дома до 3 этажей с придомовыми земельными участками

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный, с земельными участками.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Ж-2, установлены в таблице 32-1 всоответствие с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 32-1.

**Таблица 32-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные видыразрешенного использования** | | |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению  2.Максимальное количество этажей устанавливается с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, но не превышает для:  - малоэтажных многоквартирных жилых домов- 4 этажа; максимальная высота зданиясоставляет не более 14,0 м с плоской кровлей (с учетом рельефа), не более 15,0 м - до конька скатной кровли. Шпили, флагштоки – без ограничения.  3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка,которая может бытьзастроена,ковсейплощади земельного участка для МКД – 40%.  4. Коэффициентплотностизастройкивграницах земельногоучастка,определяемыйкакотношение общейплощадивсехэтажейзданийисооруженийк площадиземельного участка для МКД – 0.8.  5. Малоэтажныежилые дома - от красной линии улиц расстояние до жилого дома не менее 5м, от красной линии проездов - не менее 3м. В условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещать жилые дома без отступа от красных линий при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования. |
| 2.3 Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1. Площадь земельного участка:  минимальная- 250 кв. м  максимальная -1500 кв. м  2. Этажность не более 3 этажей, высота этажа не более 3,0 м.  3.Предельная высота домов блокированной застройки - 11м. с плоской кровлей (с учетом рельефа),13,5 м - до конька скатной кровли. Шпили, флагштоки – без ограничения.  Предельная высота для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4м; - до конька скатной кровли – не более 6 м.  4. Максимальный процент застройкивграницах земельного участка, определяемыйкакотношение суммарнойплощадиземельного участка, которая можетбытьзастроена,ко всейплощадиземельного участка,– 60%.  5. Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка:  - отжилыхдомов–3м;  - от постройкидлясодержанияскотаиптицы–4м;  - от других хозяйственных построек – 1 м;  - от открытой стоянки автомобилей – 1м;  - от стволов высокорослых деревьев - 4 м;  среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м. |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 3.2 Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1](#P188) – [3.2.4](#P198) |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Минимальные размеры земельных участков при вместимости, кв.м./место:  - для дошкольных образовательных организаций:  до 100 мест – 40,  свыше 100 – 35;  в комплексе свыше 500 мест – 30;  - для общеобразовательных организаций:  до 400 мест – 50;  400-500 мест – 60;  500-600 мест – 50;  - для школ-интернатов:  200-300 мест – 70;  300-500 мест – 65;  500 и более мест – 45.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Для дошкольных образовательных организаций -2 этажа.  Для общеобразовательных организаций – 4 этажа.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 50 %.  Минимальная высота ограждений  – 1,5 метра.  Минимальный отступ от стены здания до красной линии – 25 м. |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Не подлежат установлению |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P242) – [3.7.2](#P245) | Не подлежат установлению |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. Этажность не более 3 эт,высота этажа не более 3.3 м.  2. Иные параметры не подлежат установлению. |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |  |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м |
| 3.10 Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P272) – [3.10.2](#P277) |  |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Этажность не более 2 этажей, высота этажа не более 3.3 м  2. Временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента - этажность не более 1 эт.  3. Площадки под временные объекты торговли и обслуживания оборудуются водопроводом иканализацией.  4. Иные предельные параметры не устанавливаются |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 1. Этажностьнеболее4этажей,высотаэтажане более 3,3 м.  2. Минимальные и максимальные размеры земельных участков определяются в соответствии с проектом |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка из расчёта кв.м/100 мест:  - до 50 мест – 2000;  - 50-150 мест – 1500. |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы:  - 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. |
| 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | Не подлежат установлению |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

Дополнительные требования к предельным параметрам:

1) Объекты социального и бытового обслуживания допускаются пристроенные и встроено-пристроенные.

2) Минимальный и максимальный размер земельного участка для малоэтажной жилой застройки определяется документацией по планировке территории в соответствии с действующими нормами, правилами, областными нормативами градостроительного проектирования.

3) Земельные участки, образованные до момента утверждения Правил, предельные минимальные (максимальные) размеры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4) После возникновения права долевой собственности у собственников жилых помещений многоквартирного дома земельный участок под МКД разделу не подлежит.

5) Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие проезда к каждому образованному земельному участку в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

6) Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

7) Размеры земельных участков определяются на основании предпроектных предложений, разрабатываемой документации по планировке территории в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями к объектам, указанным в данной категории.

8) Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правиламии составляет от границ земельного участка, смежных с улицами, проездами - не менее 5,0 м. В сложившейся застройке при ширине участка менее 12 метров строительство новых зданий возможно с отступом от сложившейся линии застройки на расстояние не более половины длины земельного участка.

9) Вспомогательные строения и сооружения размещать со стороны улиц не допускается.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

10) Минимальные отступы от границ соседних земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют не менее 3.0 м при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках, предусмотренных действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

11) При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствия окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) до 1,0 м;

12) Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

13) Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными, следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданийвысотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещенийиз окна в окно.

14) Тип здания, его высота и этажность в зоне Ж-2 определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

15) Расчетные показатели плотности застройки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип застройки | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Застройка жилыми домами | не более 0,2 | не более 0,4 |
| Застройка жилыми домами блокированной застройки | не более 0,3 | не более 0,6 |
| Застройка малоэтажнымимногоквартирными жилыми домами | не более 0,4 | не более 0,8 |
| Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка  Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. | | |

16). Удельный вес озелененных территорий малоэтажной застройки в границах территории жилого района следует принимать не менее 25%. В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки. При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

17) Общая площадь территории общего пользования (площадки для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п.) должны быть не менее 10 % общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования.

18) Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляциии освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданийвысотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещенийиз окна в окно.

- До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть, не менее:

- от стен крайнего жилого дома при блокированной застройке -3 м,

-от постройки для содержания скота и птицы-4 м,

-от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков-4 м,

-от стволов высокорослых деревьев-4 м,

-от стволов среднерослых деревьев-2 м,

-от кустарника-1 м.

19) Расстояние от окон жилых комнат жилого дома блокированной застройки до стен жилого дома и хозяйственных построек (сарая, стоянки автомобилей, бани), расположенных на смежных земельных участках, должно быть не менее 6м.

20) Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории. В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

21) Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные – не менее 10 м,

- до 8 блоков - не менее 25 м,

- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

22) Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

23) Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

24) Расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м. Мусорные площадки должны быть огорожены.

25) Недопустимо ограждение земельных участков сплошным забором, но допускается возведение живой изгороди (туя, кустарник и т.п.) а также ограждение иных типов.

26) Необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

-для организации обслуживания разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2.

27) Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков) – до 500 кв. метров.

28) При размещении на территории малоэтажной жилой застройки объектов торгового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать стоянки автомобилей для временного хранения легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусмотреть общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей – 15-20 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

29) При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от стен индивидуальных, блокированных жилых домов до ограждения участка со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка - не менее 6 м,

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 м.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьёй 51 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены в статье 52 настоящих Правил.

**Статья 33. Ж-3. Градостроительный регламент зоны застройки среднеэтажными жилыми домами 5 до 8 этажей**

1. Зоны застройки жилыми домами средней этажности выделены для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов до 8 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Ж-3, установлены в таблице 33-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 33-1.

**Таблица 33-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| **Основные видыразрешенного использования** | | | |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 1. Предельные (минимальные и(или)максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Предельная высота МКД - 30 м. Максимальное количество этажей для секционных домов-8.  3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для МКД–40%,при реконструкции – 60.  4. Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади всех этажей зданийи сооружений к площади земельного участка, для МКД– 1,2, при реконструкции – 1,6;  - общежития – 1,6.  6. Среднеэтажные секционные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий до 3м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.  7. На земельном участке необходимо предусматривать стоянки автомобилей в соответствии с действующими нормативами.  8. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, градостроительными и санитарными нормами. | |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению | |
| 3.4 Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#P207) – [3.4.2](#P212) | Минимальные размеры земельного участка:  - аптечные киоски и стоматологические кабинеты – 500 кв.м  - поликлиники – 3000 кв.м.; | |
| 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | | Минимальные размеры земельных участков при вместимости, кв.м./место:  - для дошкольных образовательных организаций:  до 100 мест – 40,  свыше 100 – 35;  в комплексе свыше 500 мест – 30;  - для общеобразовательных организаций:  до 400 мест – 50;  400-500 мест – 60;  500-600 мест – 50;  - для школ-интернатов:  200-300 мест – 70;  300-500 мест – 65;  500 и более мест – 45.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Для дошкольных образовательных организаций -2 этажа.  Для общеобразовательных организаций – 4 этажа.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 50 %.  Минимальная высота ограждений  – 1,5 метра.  Минимальный отступ от стены здания до красной линии – 25 м. |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |  | |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект | |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P242) – [3.7.2](#P245) | Не подлежат установлению | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | | Не подлежат установлению |
| 12.1 Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения |  | |
| 12.2 Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.7.2Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м | |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. Этажность не более 3 эт., высотаэтажане более 3.3 м. | |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 3.6.3 Цирки и зверинцы | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | Не подлежат установлению | |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Объекты капитального строительства и временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента. Этажность не более 2 этажей.  2. В соответствии со схемой размещения временных торговых объектов. | |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальные размеры земельных участков для размещения психоневрологических интернатов, место на 1 тыс. чел, при вместимости интернатов:  - до 200 мест - 125 кв.м на одно место;  - 200-400 – 100 кв.м на одно место;  - 400-600 – 80 кв.м на одно место.  Для других объектов социального обслуживания – не подлежат установлению. | |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.  Максимальный размер земельного участка - 2500 кв.м. | |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |  | |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P302) |  | |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Не подлежат установлению | |
| 3.10.2 Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы:  - 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. | |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка из расчёта кв.м/100 мест:  - до 50 мест – 2000;  - 50-150 мест – 1500. | |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальные размеры земельных участков, из расчёт вместимости единиц транспорта, кв.м:  - многоэтажные гаражи для легковых таксомоторов и базы проката легковых автомобилей:  - 100 ед. – 5000;  - 300 ед. – 12000;  - гаражи грузовых автомобилей:  - 100 ед. – 20000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 45000;  - автобусные парки (гаражи):  - 100 ед. – 23000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 35000;  - 500 ед. – 65000. | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | |
| Не установлены | | | |

Дополнительные требования к предельным параметрам:

1) Минимальный и максимальный размер земельного участка для среднеэтажной жилой застройки определяется документацией по планировке территории, по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами, областными нормативами градостроительного проектирования.

2) Для определения потребной территории среднеэтажной жилой застройки в населенных пунктах допускается принимать следующие показатели на один дом (квартиру), га,

|  |  |
| --- | --- |
| **Количество этажей** | **Площадь жилой территории, га** |
| 2 | 0,04 |
| 3 | 0,03 |
| 4-8 | 0,025 |

При необходимости организации обособленных хозяйственных проездов площадь жилой территории увеличивается на 10%.

3. На территории зоны могут размещаться временные объекты: киоски, торговые павильоны и другие нестационарные торговые объекты в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов Александровского района в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

4. Среднеэтажные секционные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий до 3м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

5. Максимальное количество этажей для секционных домов-8. В жилых зонах, не обеспеченных централизованным водоснабжением и канализацией, размещение многоквартирныхжилых домов не допускается.

7. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

8. Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

Расчетные показатели плотности застройки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип застройки | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности | не более 0,4 | не более 0,8 |
| Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка  Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка. | | |

9. На территории среднеэтажной жилой застройки допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га.

10. В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения при условии соблюдения требований гигиенических нормативов к уровням шума, инфразвука, вибрации, электромагнитным полям. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автомобилей персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

11. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

12. На земельных участках могут размещаться площадки для хозяйственных целей, для отдыха детей и взрослых, площадки для мусоросборников и иные объекты являющиеся вспомогательными по отношению к основному виду разрешенного использования и (или) обеспечивающие функционирование основного объекта капитального строительства.

Обеспеченность площадками дворового благоустройства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры площадок, кв.м/чел. | Расстояние от окон жилых и общественных зданий, м, не менее |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей | 0,3 | 20 |
| Для выгула собак | 0,3 | 40 |
| Для временной стоянки автомобилей | 1,8/2,7 |  |
| Для дворового озеленения | 2,0 | по нормативам |

13. В соответствии с санитарными требованиями обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета норм накопления бытовых отходов. Контейнеры для отходов необходимо размещать на расстоянии от окон и дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входов в подъезды.

14. При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

-Площадь озелененной территории земельного участка многоквартирной жилой застройки жилой зоны должна составлять, не менее 25% площади участка.

В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

15. Общая площадь территории общего пользования (площадки для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п.) должна быть не менее 10 % общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования.

16. Недопустимо ограждение земельных участков сплошным забором, но допускается возведение живой изгороди (туя, кустарник и т.п.) а также ограждение иных типов.

17. Для организации обслуживания разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м2.

18. Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – до 500 кв. метров.

19. Рекомендуемые удельные показатели территорий, необходимых при проектировании дошкольных и общеобразовательных учреждений и объектов обслуживания повседневного спроса на территории населенного пункта в пределах Поселения, принимаются в соответствии с областными нормативами градостроительного проектирования.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены в статье 52 настоящих Правил.

**Статья 34. Ж-4. Градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки свыше 9 этажей**

1. Зоны застройки жилыми домами многоэтажными жилыми домами выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов свыше 9 этажей. Допускается широкий спектр услуг местного значения, коммунальные предприятия без превышения допустимых уровней воздействия на окружающую среду.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Ж-4, установлены в таблице 34-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 34-1.

**Таблица 34-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 2.6Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 1. Предельные(минимальные и(или)максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.  2. Предельная высота МКД - 50 м. Максимальное количество этажей для секционных домов- 10.  3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для МКД–40%,при реконструкции – 60.  4. Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка,для МКД– 1,2, при реконструкции – 1,6;  - общежития – 1,6.  6. Многоэтажные секционные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий до 3м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.  7. На земельном участке необходимо предусматривать стоянки автомобилей в соответствии с действующими нормативами.  8. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов)принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, градостроительными и санитарными нормами. | |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |  | |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) |  | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | | Не подлежат установлению | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.7.2Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м | |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |  | |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Объекты капитального строительства и временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента. Этажность не более 2 этажей.  2. В соответствии со схемой размещения временных торговых объектов. | |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P302) |  | |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка из расчёта кв.м/100 мест:  - до 50 мест – 2000;  - 50-150 мест – 1500. | |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы:  - 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. | |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальные размеры земельных участков, из расчёт вместимости единиц транспорта, кв.м:  - многоэтажные гаражи для легковых таксомоторов и базы проката легковых автомобилей:  - 100 ед. – 5000;  - 300 ед. – 12000;  - гаражи грузовых автомобилей:  - 100 ед. – 20000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 45000;  - автобусные парки (гаражи):  - 100 ед. – 23000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 35000;  - 500 ед. – 65000. | |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | | | |
| Не установлены | | | | |

Дополнительные требования к предельным параметрам:

1) Минимальный и максимальный размер земельного участка для многоэтажной жилой застройки определяется документацией по планировке территории, по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами, областными нормативами градостроительного проектирования.

2) Для определения потребной территории многоэтажной жилой застройки в населенных пунктах допускается принимать следующие показатели на один дом (квартиру), га,

|  |  |
| --- | --- |
| **Количество этажей** | **Площадь жилой территории, га** |
| 2 | 0,04 |
| 3 | 0,03 |
| 4-8 | 0,025 |
| 10 | 0,02 |

При необходимости организации обособленных хозяйственных проездов площадь жилой территории увеличивается на 10%.

3. На территории зоны могут размещаться временные объекты: киоски, торговые павильоны и другие нестационарные торговые объекты в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов Александровского района в соответствии с Земельным Кодексом РФ.

4. Многоэтажные секционные жилые дома с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий до 3м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания.

5. Максимальное количество этажей для секционных домов-10. В жилых зонах, не обеспеченных централизованным водоснабжением и канализацией, размещение многоквартирных жилых домов не допускается.

7. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ “Технический регламент о требованиях пожарной безопасности”.

8. Расстояние между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов. При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

9. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-4 и расположенных в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены в статье 52 настоящих Правил.

**Статья 35.** **О-1. Градостроительный регламент зоны объектов административно-делового, культурно-досугового, социально-бытового и торгового назначения**

1. Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, для использования и строительства объектов недвижимости широкого спектра назначения: административного, делового, общественного, культурного, здравоохранения, физкультуры и спорта, торговли, бытового обслуживания.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны О-1, установлены в таблице 35-1 всоответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 35-1.

**Таблица 35-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 4.1 Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют 0,01-0,1 га;  2. Предельнаявысотазданий,строенийи сооруженийдляданнойтерриториальной зоныустанавливаетсяпопроекту планировки, но не более 60 м.  3. Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 60 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянкиавтомобилей, объездные проезды).  4. Процент озеленения участка – не менее 40%.  5. Коэффициент плотностизастройкив границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка, – 2,4 |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальные размеры земельных участков для размещения психоневрологических интернатов, место на 1 тыс. чел, при вместимости интернатов:  - до 200 мест - 125 кв.м на одно место;  - 200-400 – 100 кв.м на одно место;  - 400-600 – 80 кв.м на одно место.  Для других объектов социального обслуживания – не подлежат установлению. |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.  Максимальный размер земельного участка - 2500 кв.м. |
| 3.2.3 Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | Не подлежат установлению |
| 3.2.4 Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#P302) | Предельное количество этажей – 5, высота этажа не более 3.3 м |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению |
| 3.6 Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.6.1](#P230) – [3.6.3](#P236) | Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют  0,02-1,5 га. |
| 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 3.6.3 Цирки и зверинцы | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Площадки для установки контейнеров для сбора мусора расстояниедожилыхиобщественных зданий не менее 20 м.  Иные предельные параметры не установлены. |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | Не подлежат установлению |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. |
| 3.8 Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](#P251) – [3.8.2](#P254) | Не подлежат установлению |
| 3.8.1 Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| 3.8.2 Представительская деятельность | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации |
| 4.3 Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 1. Временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента. Этажность не более 1 этажей.  2. В соответствии со схемой размещения временных торговых объектов.  3. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют 0,1-2,0 га. |
| 4.4 Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект |
| 4.5 Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют 0,01-0,1 га;  2. Предельнаявысотазданий,строенийи сооруженийдляданнойтерриториальной зоныустанавливаетсяпопроекту планировки, но не более 60 м.  3. Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 60 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянкиавтомобилей, объездные проезды).  4. Процент озеленения участка – не менее 40%.  5. Коэффициент плотностизастройкив границах земельного участка, определяемый как отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади земельного участка, – 2,4 |
| 4.6 Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка из расчёта кв.м/100 мест:  - до 50 мест – 2000;  - 50-150 мест – 1500. |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 4.8.1 Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 1. Временные объекты из сборно-разборных конструкций без устройства фундамента. Этажность не более 1 этажей.  2. В соответствии со схемой размещения временных торговых объектов. |
| 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Пожарные депо располагаются с отступом от красных линий не менее 10 м, расстояние до границ участка пожарного депо до жилых и общественных зданий не менее 15 м, до границ участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ и лечебных учреждений со стационаром не менее 30 м. |
| 3.4 Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#P207) – [3.4.2](#P212) | Минимальные размеры земельного участка:  - аптечные киоски и стоматологические кабинеты – 500 кв.м  - поликлиники – 3000 кв.м.;1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается по проекту планировки, но не более 40 %.  3. Иные показатели. Процент озеленения земельного участка для следующих видов разрешенного использования: лечебные учреждения со стационарами, медицинские центры (многопрофильные и специализированные больницы, диспансеры, стационары диспансеров, родильные дома, перинатальные центры, геронтологические центры, геронтопсихиатрические центры и другие подобные объекты) устанавливается не менее 60%. |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1](#P344) - [5.1.7](#P362) | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 3.10 Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P272) – [3.10.2](#P277) | 1. Размещать, как правило, в пределах земельного участка объектов здравоохранения с соблюдением санитарных разрывов в соответствии с гигиеническими требованиями.  2. Размер земельного участка и место размещения определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  3. Размещать, как правило, в пределах земельного участка объектов здравоохранения с соблюдением санитарных разрывов в соответствии с гигиеническими требованиями.  4. Размер земельного участка и место размещения определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 3.10.2 Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Минимальные размеры земельных участков, из расчёт вместимости единиц транспорта, кв.м:  - многоэтажные гаражи для легковых таксомоторов и базы проката легковых автомобилей:  - 100 ед. – 5000;  - 300 ед. – 12000;  - гаражи грузовых автомобилей:  - 100 ед. – 20000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 45000;  - автобусные парки (гаражи):  - 100 ед. – 23000;  - 200 ед. – 35000;  - 300 ед. – 35000;  - 500 ед. – 65000. |
| 4.9.1.3 Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Моечный пункт (отдельный объект с площадкой-стоянкой, туалетом) – 500 кв.м; |
| 4.9.1.4 Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | Минимальные размеры земельных участков из расчета один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для станций:  1) до 3 постов – 5000 кв.м;  2) на 10 постов – 10000 кв.м;  2) на 15 постов – 15000 кв.м;  3) на 25 постов – 20000 кв.м;  4) на 40 постов – 35000 кв.м.  Минимальные размеры земельных участков станции технического обслуживания (здание для производства мелкого аварийного ремонта, технического обслуживания автомобилей, места для мойки автомобилей, торговый павильон, туалет, площадка-стоянка)- 4000 кв.м. |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |

Дополнительные требования к предельным параметрам:

1) Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, областными нормативами градостроительного проектирования и подготовленными на их основе предпроектными предложениями или проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории.

2) В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть больше предусмотренных правилами землепользования и застройки максимальных размеров земельных участков.

3) Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

**Расчетные показатели плотности застройки:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип застройки | **Коэффициент застройки** | **Коэффициент плотности застройки** |
| Многофункциональная застройка | 1,0 | 3,0 |
| Специализированная общественная застройка | 0,8 | 2,4 |
| Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка.  Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.  **Примечание.** Для общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. | | |

**Примечание.** На земельных участках зоны, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, максимальный коэффициент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки автомобилей, объездные проезды). Процент озеленения – не менее 60%.

4) Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий с учетом линий застройки. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки, а также при соответствующем обосновании.

-минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

-здания административного назначения, связи, культурного развития, развлечений, храмы рекомендуется размещать с минимальным отступом от красной линии 3 м.

-гостиницы, отдельно стоящие объекты общественного питания, отдельно стоящие объекты торговли - с минимальным отступом от красной линии 6 м. Расстояние может быть сокращено при реконструкции сложившейся застройки при условии согласования с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом администрации муниципального образования.

-учреждения здравоохранения - минимальный отступ от красных линий 30 м, рекомендуемый отступ от жилых и общественных зданий – не менее 30-50 м в зависимости от этажности амбулаторно-поликлинического учреждения. Озеленение территории не менее 50% ее площади.

5) Аптеки могут размещаться в отдельно стоящих малоэтажных зданиях, быть встроенными и встроено-пристроенными к первым этажам многоквартирных жилых домов и общественных зданий.

6) Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляциии освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

7) Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей определяются документацией по планировке территории (проект планировки и/или др.) или в отсутствие такового согласованным с Администрацией предпроектным предложением с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

8) Максимальное количество этажей-3.

9) На земельных участках, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, высота зданий не должна превышать 12 м, количество этажей составляет не более 3-х надземных этажей.

10) В пределах земельного участка, отведенного для объекта капитального строительства, должна быть предусмотрена общая стоянка автомобилей, обеспечивающая 100% размещение машиномест, но не менее из расчета: на 100 единовременных посетителей - 50 машиномест и 15 - 20 велосипедов и мопедов. Минимальное расстояние от стоянок автомобилей, в зависимости от количества машино-мест, до жилых домов необходимо предусматривать в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, а также требованиями санитарно-эпидемиологических правил.

11) Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены.Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 1,9 м. Конструкция забора определяется в соответствии с частью 10.4 Главы 10 настоящих Правил.

12) Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

13) Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, областными нормативами градостроительного проектирования и подготовленными на их основе предпроектными предложениями или проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории.

14) Размер земельного участка школы-интерната при вместимости: 200-300 мест- 70 кв.м на одно место, 300-500 мест - 65 кв.м на одно место, 500и более мест-45кв.м на одно место. При размещении на земельном участке школы здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличить на 0,2 га.

15) Размер земельного участка специализированного дома-интерната для взрослых (психоневрологический) при вместимости до 200 мест – 125 кв.м на одно место, 200-400 мест-100 кв.м на одно место, 400-600 мест-80 кв.м на одно место.

16) Максимальный процент застройки земельного участка – 40%

17) Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1 и расположенных в границах территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установлены в статье 52 настоящих Правил.

**Статья 36. О-2. Градостроительный регламент зоны объектов детских дошкольных, общеобразовательных и иных образовательных учреждений**

1. Зона образована с целью обеспечения правовых условий формирования земельных участков, предназначенных для размещения образовательных учреждений .

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны О-2, установлены в таблице 34-1 всоответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 36-1.

**Таблица 36-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2 | Не подлежат установлению |
| 3.5 Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 – 3.5.2 | Минимальные размеры земельных участков при вместимости, кв.м./место:  - для дошкольных образовательных организаций:  до 100 мест – 40,  свыше 100 – 35;  в комплексе свыше 500 мест – 30;  - для общеобразовательных организаций:  до 400 мест – 50;  400-500 мест – 60;  500-600 мест – 50;  - для школ-интернатов:  200-300 мест – 70;  300-500 мест – 65;  500 и более мест – 45.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений  Для дошкольных образовательных организаций -2 этажа.  Для общеобразовательных организаций – 4 этажа.  Минимальный процент озеленения земельного участка – 50 %.  Минимальная высота ограждений  – 1,5 метра.  Минимальный отступ от стены здания до красной линии – 25 м. |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |

**Статья 37. О-3 Градостроительный регламент зоны объектов здравоохранения и социального обеспечения**

1. Территориальная зона О-3 предназначения для обеспечения правовых условий формирования земельных участков лечебно-профилактических и социальных учреждений.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны О-3, установлены в таблице 37-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 37-1.

**Таблица 37-1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Площадки для установки контейнеров для сбора мусора расстояние до жилых и общественных зданий не менее 20 м.  Иные предельные параметры не установлены. |
| 3.2.1 Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;  размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Минимальные размеры земельных участков для размещения психоневрологических интернатов, место на 1 тыс. чел, при вместимости интернатов:  - до 200 мест - 125 кв.м на одно место;  - 200-400 – 100 кв.м на одно место;  - 400-600 – 80 кв.м на одно место.  Для других объектов социального обслуживания – не подлежат установлению. |
| 3.2.2 Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:  некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.  Максимальный размер земельного участка - 2500 кв.м. |
| 3.4 Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](#P207) – [3.4.2](#P212) | 1. Минимальные и максимальные размеры земельных участков составляют0,02-1,5 га.  1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается по проекту планировки, но не более 40 %.  3. Иные показатели. Процент озеленения земельного участка для следующих видов разрешенного использования: лечебные учреждения со стационарами, медицинские центры (многопрофильные и специализированные больницы, диспансеры, стационары диспансеров, родильные дома, перинатальные центры, геронтологические центры, геронтопсихиатрические центры и другие подобные объекты) устанавливается не менее 60%. |
| 3.10 Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P272) – [3.10.2](#P277) | 1. Размещать, как правило, в пределах земельного участка объектов здравоохранения с соблюдением санитарных разрывов в соответствии с гигиеническими требованиями.  2. Размер земельного участка и место размещения определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.  3. Размещать, как правило, в пределах земельного участка объектов здравоохранения с соблюдением санитарных разрывов в соответствии с гигиеническими требованиями.  4. Размер земельного участка и место размещения определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами. |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |

**Статья 38. О-4 Градостроительный регламент зоны объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения**

1. Территориальная зона О-4выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков спортивных и физкультурно-оздоровительных комплексов.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны О-4, установлены в таблице 38-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 38-1.

Таблица 38-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Площадки для установки контейнеров для сбора мусора расстояние до жилых и общественных зданий не менее 20 м.  Иные предельные параметры не установлены. |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1](#P344) - [5.1.7](#P362) | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |

**Статья 39. О-5 Градостроительный регламент зона объектов культового назначения**

1. Территориальная зона О-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования земельных участков религиозно-культовых объектов.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны О-5, установлены в таблице 39-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 39-1.

Таблицы 39-1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Площадки для установки контейнеров для сбора мусора расстояние до жилых и общественных зданий не менее 20 м.  Иные предельные параметры не установлены. |
| 3.7 Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2 | Не подлежат установлению |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 4.7 Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы:  - 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. |
|  | | |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |

**Статья 40. П-1. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов IV класса опасности**

1. Территориальная зона П-1 предназначения для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз IV класса опасности с санитарно-защитной зоной до 100 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, и сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости при условии соблюдения санитарных требований согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями).

В данной территориальной зоне размещаются объекты, которые соответствуют классу опасности объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств.

В данной территориальной зоне допускается размещение предприятий, которые не имеют класса опасности и не имеют санитарно-защитную зону.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны П-1, установлены в таблице 40-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 40-1.

**Таблица 40-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 6.3 Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | Предельное количество этажей – 3 этажа  Предельная высота зданий – 12 м |
| 6.4 Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6.6 Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |  |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P175) |
| 6.9 Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная площадь  земельного участка - 1000 кв.  м  Максимальная площадь  земельного участка – 100000  кв. м  Максимальная высота  сооружений - 12 метров  Максимальный процент  застройки участка - 60%  Минимальный отступ  строений – 3 м |
| 6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | Предельное количество этажей – 3 этажа  Предельная высота зданий – 12 м |
| 6.1 Недропользование | Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории | Не подлежат установлению |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#P323) – [4.9.1.4](#P332) | Минимальная площадь  земельного участка - 100 кв. м  Максимальная площадь  земельного участка - 5000 кв.м  Максимальная высота  сооружений - 12 метров  Максимальный процент  застройки участка - 60%  Минимальный отступ строений  границ участка - 3 м |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P168), [4.9](#P317), [7.2.3](#P458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьёй 51 настоящих Правил.

**Статья 41. П-2. Градостроительный регламент зоны производственно-коммунальных объектов V класса опасности**

1. Территориальная зона П-2 предназначения для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз V класса опасности с санитарно-защитной зоной от до 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, и сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости при условии соблюдения санитарных требований согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями).

В данной территориальной зоне размещаются объекты, которые соответствуют классу опасности объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств.

В данной территориальной зоне допускается размещение предприятий, которые не имеют класса опасности и не имеют санитарно-защитную зону.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны П-2, установлены в таблице 41-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 41-1.

**Таблица 41-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению |
| 4.0 Предпринимательство | Размещение объектов  капитального строительства в  целях извлечения прибыли на  основании торговой, банковской и  иной предпринимательской  деятельности. Содержание данного  вида разрешенного использования | Минимальная площадь  земельного участка – 150 кв. м  Максимальная площадь земельного  участка – 10000 кв. м  Максимальное количество надземных этажей зданий – этажа  Максимальный процент застройки участка - 80%  Минимальный отступ  строений от границ участка –  3м |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#P323) – [4.9.1.4](#P332) | Минимальная площадь  земельного участка - 100 кв. м  Максимальная площадь  земельного участка - 5000 кв.м  Максимальная высота  сооружений - 12 метров  Максимальный процент  застройки участка - 60%  Минимальный отступ строений  границ участка - 3 м |
| 6.0 Производственная  деятельность | Размещение объектов капитального  строительства в целях добычи полезных  ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | Предельное количество этажей – 3 этажа  Предельная высота зданий – 12 м |
| 6.3 Легкая промышленность | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  производства продукции легкой  промышленности (производство  текстильных изделий, производство  одежды, производство кожи и изделий из  кожи и иной продукции легкой  промышленности) |
| 6.6 Строительная  промышленность | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  производства: строительных материалов  (кирпичей, пиломатериалов, цемента,  крепежных материалов), бытового и  строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P175) | Предельное количество этажей – 3 этажа  Предельная высота зданий – 12 м |
| 6.9 Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная площадь  земельного участка - 1000 кв.  м  Максимальная площадь  земельного участка – 100000  кв. м  Максимальная высота  сооружений - 12 метров  Максимальный процент  застройки участка - 60%  Минимальный отступ  строений – 3 м |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P168), [4.9](#P317), [7.2.3](#P458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 42. П-3. Градостроительный регламент зоны объектов коммунально-складского назначения**

1. Территориальная зона П-3 предназначения для размещения объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры, объектов транспорта, объектов оптовой торговлиV класса опасности с санитарно-защитной зоной до 50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, и сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости при условии соблюдения санитарных требований согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями).

В данной территориальной зоне размещаются объекты, которые соответствуют классу опасности объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств.

В данной территориальной зоне допускается размещение предприятий, которые не имеют класса опасности и не имеют санитарно-защитную зону.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны П-3, установлены в таблице 42-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 42-1.

**Таблица 42-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 2.7.2 Хранение автотранспорта. | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению |
| 4.9.1 Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#P323) – [4.9.1.4](#P332) | Не подлежат установлению |
| 6.0 Производственная  деятельность | Размещение объектов капитального  строительства в целях добычи полезных  ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | Предельное количество этажей – 3 этажа  Предельная высота зданий – 12 м |
| 6.3 Легкая промышленность | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  производства продукции легкой  промышленности (производство  текстильных изделий, производство  одежды, производство кожи и изделий из  кожи и иной продукции легкой  промышленности) |
| 6.6 Строительная  промышленность | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  производства: строительных материалов  (кирпичей, пиломатериалов, цемента,  крепежных материалов), бытового и  строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6.9 Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Минимальная площадь  земельного участка - 1000 кв.м  Максимальная площадь  земельного участка – 100000 кв. м  Максимальная высота  сооружений - 12 метров  Максимальный процент  застройки участка - 60%  Минимальный отступ  строений от границ участка - 3 |
| 7.2 Автомобильный  транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1-7.2.3 | Минимальная площадь  земельного участка – 1000 кв. м  Максимальная высота  сооружений – 10 метров  Максимальный процент  застройки участка – 90%  Минимальный отступ  строений от границ участка –  3 м |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P168), [4.9](#P317), [7.2.3](#P458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 43. П-4. Градостроительный регламент зоны объектов водоснабжения**

1. Территориальная зона П-4 предназначения для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения).

В данной территориальной зоне размещаются объекты, которые соответствуют классу опасности объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств.

В данной территориальной зоне допускается размещение предприятий, которые не имеют класса опасности и не имеют санитарно-защитную зону.

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны П-4, установлены в таблице 43-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 43-1.

**Таблица 43-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание  По классификатору распиши | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного – космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | Не подлежат установлению |
| 3.3 Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Не подлежат установлению |
| 11.3 Гидротехнические  сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P168), [4.9](#P317), [7.2.3](#P458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| **Не установлены** | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 44. П-5. Градостроительный регламент зоны очистных сооружений**

1. Территориальная зона П-5 предназначения для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию).

В данной территориальной зоне разрешено размещение объектов инженерного обеспечения, если площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны П-5, установлены в таблице 44-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 44-1.

**Таблица 44-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание  А здесь может надо указать виды по классификатору | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| **Не установлены** | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 45. Т-1. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта**

1. Территориальная зона Т-1 предназначения для обслуживания и производственной активности объектов транспорта для обеспечения правовых условий их размещения и функционирования.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Т-1, установлены в таблице 40-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 40-1.

**Таблица 40-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 7.0 Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых  для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5 | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению |
| **Условные виды разрешенного использования** | | |
| 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Минимальный размер земельного участка – 18 кв. м  Максимальный размер земельного участка – 40 кв. м |
| 4.9 Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P172), [4.0](#P280), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | Не подлежат установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьёй 51 настоящих Правил.

**Статья 46. Т-2. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры**

1. Территориальная зона Т-2 предназначения для обеспечения правовых условий для размещения инженерных сооружений.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Т-2, установлены в таблице 46-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 46-1.

**Таблица 46-1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 6.7 Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P175) | Не подлежат установлению |
| 6.8 Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178), [3.2.3](#P195) | Минимальный размер земельного участка - 100 кв.м.  Максимальный размер земельного участка – 1000 кв.м. |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | 1. Площадь участков, предназначенных для озеленения территории предприятия, следует определять из расчета 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене.  2. Минимальная площадь озеленения санитарно-защитных зон - 60% территории. |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| Не установлены | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| Не установлены | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 47. СХ-1. Градостроительный регламент зоны садоводств.**

1. Территориальная зона СХ-1 предназначения для выращивания гражданами сельскохозяйственной продукции для собственных нужд без права возведения объектов капитального строительства.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны СХ1, установлены в таблице 47-1 в соответствии с Классификатором.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 47-1.

**Таблица 47-1.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 7.5 Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | | Не подлежат установлению |
| 13.2 Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P130), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | | 1. минимальный размер земельного участка 600 кв.м., максимальный размер земельного участка 2000 кв.м;  2. Предельная высота садового дома - 10 м;  Предельная высота вспомогательных строений - 7м;  3. Максимальный процент застройки - 20%  4. По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проветриваемыми сетчатое или решетчатое; высотой до 1,5 м.  5. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых (дачных) участков не менее чем на 4 м;  6. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц и проездов не менее чем на 3 м.  7. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов, а в отсутствие утвержденных красных линий – до границы земельного участка, смежной с улицей или проездом, должно быть не менее 3 м. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 4.4 Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Минимальные размеры земельных участков из расчета кв.м/100 кв.м торговой площади:  - для магазинов  до 250 кв.м торг. площ. – 800;  250-650 кв.м торг. площ. – 600;  650-1500 кв.м торг. площ. – 400.  Минимальные размеры земельных участков аптек - 200 кв.м на объект. |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Не установлены | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 48. Р-1. Градостроительный регламент зоны мест общего пользования (парков, скверов, бульвары)**

1. Территориальная зона Р-1 предназначения для формирования озелененных территорий общего пользования внутри населенного пункта.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Р-1, установлены в таблице 48-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 48-1.

**Таблица 48-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.6.2 Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 1. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки населенного пункта (уровень озеленения территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории квартала.  2. Общая площадь озелененных территорий квартала жилой застройки формируется из озелененных территорий в составе участка жилого дома и озелененных территорий общего пользования.  3. Площадь озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах следует принимать не менее 12 кв.м/чел. Озеленение деревьями должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории населенного пункта.  4. Сквер представляет собой компактную озелененную территорию, предназначенную для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га.  5. Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами |
| 4.8.1 Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 1. Физкультурно-спортивные сооружения периодического обслуживания (комплексы открытых плоскостных физкультурно-спортивных и физкультурно-рекреационных сооружений) следует проектировать в рекреационных зонах (спортивных парках, зонах активного отдыха).  2. Открытые плоскостные физкультурно-оздоровительные сооружения приближенного обслуживания проектируются, как правило, на придомовых территориях. При проектировании объединенных открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений на участках общеобразовательных школ не допускается размещение открытых сооружений со стороны окон классных помещений. Рекомендуемое минимальное расстояние от окон школьных помещений до площадок для игр с мячом и метания спортивных снарядов – 25 м (при наличии ограждения 3-15 м). Для других видов спорта это расстояние может быть сокращено до 10м.  3. Параметрыи размещение определяются по заданию на проектирование в соответствии с СП 31-115-2006 “Открытые плоскостные спортивные сооружения”. | | |
| 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 5.1.3 Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не подлежат установлению |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| Не установлены | | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Не установлены | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 49. Р-2. Градостроительный регламент зоны рекреационно-ландшафтных территорий**

1. Территориальная зона Р-2выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, иных территорий, обеспечение их рационального использования.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны Р-2, установлены в таблице 49-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 49-1.

**Таблица 49-1.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны настоящими Правилами не устанавливаются.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, для данной территориальной зоны Правилами не устанавливаются.  3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений настоящими Правилами устанавливается – 10 м, за исключением опор линий электропередач, труб котельных, антенно-мачтовых сооружений.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, настоящими Правилами устанавливается 7%. |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P178) – [3.1.2](#P181) | 1. Размеры земельных участков, особенности размещения, этажность и прочие параметры объектов инженерно-технического и транспортного обеспечения, спортивно-оздоровительных сооружений определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами, правилами и Областными нормативами градостроительного проектирования “Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области”.  2. Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов м с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 (ширина полосы движения одного человека).  3. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м.  4. Линейные сооружения на связанные с основным видом использования размещаются по проекту планировки. | |
| 5.4 Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 10.4 Резервные леса | Деятельность, связная с охраной лесов. | Не подлежит установлению |
| 5.0 Отдых  (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или  верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами,  а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного  использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 | Площадь земельного участка:  минимальная  250 кв. м  Максимальная  1500 кв.м  Коэффициент застройки участка не более - не более 0,8  Количество надземных этажей - до 3 этажей  Высота зданий:  высота до верха плоской кровли - не более 9,6 м  до конька скатной кровли - не более 13,6 м  Для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м  - до конька скатной кровли не более 5 м  - отдельно стоящие гаражи до 3 м |
| 5.1 Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1](#P344) - [5.1.7](#P362) | Не подлежит установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P542) - [12.0.2](#P545) | Не подлежит установлению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| Не установлены | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 50. С-1. Градостроительный регламент зоны кладбищ**

1. Территориальная зона С-1 предназначения для размещения, расширения и реконструкции кладбищ, крематориев, иных зданий и сооружений похоронного назначения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, размещение которых возможно на территории зоны С-1, установлены в таблице 50-1 в соответствии с Классификатором

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по видам разрешенного использования установлены в столбце 3 Таблицы 50-1.

**Таблица 50-1.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код и наименование вида разрешенного использования** | **Описание вида разрешенного использования** | | | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | |
| 12.1 Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | | | 1. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища.  2. Размеры земельных участков определяются в соответствии с Областными нормативами градостроительного проектирования “Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области “, но не более 40 га.  3. Размер санитарно-защитной зоны определяется согласно действующим СаНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов” в зависимости от площади кладбища: площадью от 20 до 40 га – 500 м, площадью от 10 до 20 га – 300 м, площадью 10 га и менее -100 м, закрытые кладбища и мемориальные комплексы, сельские кладбища – 50 м. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 3.3 Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |  | |
| 3.7 Религиозное использование | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P242) – [3.7.2](#P245) | 1. Допускается отдельно стоящее здание администрации кладбища либо в кооперации с обслуживающими помещениями (магазин похоронных изделий, объекты бытового обслуживания, связанные с ритуальной деятельностью, помещения проведения траурных обрядов и др.).  2. Расстояние от домов траурных обрядов до жилой застройки, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.  3. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15% площади участка | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 51 настоящих Правил.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

1. На территории городского поселения «Поселок Балакирево» установлены следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для осуществления градостроительной (строительной) деятельности:

| **п/п** | **Вид зоны** | **Основание** |
| --- | --- | --- |
|  | Санитарно-защитная зона | Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;  Постановление Правительства Российской Федерацииот 03.04.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;  СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74)  СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр) |
|  | О[хранная зона](https://base.garant.ru/2107870/0026b10d23660d77a7d0647b20663a00/#block_1000) линий и сооружений связи | Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
|  | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;  Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 №1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
|  | Водоохранная зона | Водный кодекс Российской Федерации |
|  | Прибрежные защитные полосы | Водный кодекс Российской Федерации  постановление Правительства РФ от 10.01.2009 N 17 (ред. От 29.04.2016) «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон иприбрежных защитных полос водных объектов» |
|  | Охранная зона особо охраняемой природной территории | Постановление Правительства РФ от 19 февраля 2015 г. N 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»  Постановление администрации Владимирской области от 16 декабря 1996 г. N 584 «Об образовании государственного комплексного природного заказника «Барский лес» и утверждения положения о нем» |
|  | [Зоны санитарной охраны](https://base.garant.ru/12115118/a573badcfa856325a7f6c5597efaaedf/#block_18052) источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | Водный кодекс РФ  Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"  СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения |
|  | Зоны охраны объектов культурного наследия | Федеральный закон  [от 25 июня 2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/)»  Постановление Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. N 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» |
|  | Придорожные полосы автомобильных дорог | Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |

1. Ограничения использования земельных участков на территории зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в целях защиты жизни и здоровья граждан; безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства; обеспечения сохранности объектов культурного наследия; охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; обеспечение обороны страны и безопасности государства.
2. Ограничения использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территории распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.
3. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.
4. Особенности применения градостроительных регламентов в местах пересечения территориальных зон с зонами с особыми условиями использования территорий указаны в статье 26 настоящих Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Балакирево».
5. Указанные в части 1 настоящей статьи нормативные акты применяются в редакции, актуальной на дату применения.

**Статья 52. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

* 1. К цветовым решениям объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила определения цветовых решений застройки и отдельных объектов капитального строительства, цветовое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.
  2. К отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, не допускается:
* использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления;
* окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
* использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
* использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.
  1. К размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:
* техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха;
* техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер;
* габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта;
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;
* не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
* не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца;
* при строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

* размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
* при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;
* при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.
  1. К подсветке фасадов объектов капитального строительства не устанавливаются, кроме случаев, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, урегулированы правила формирования архитектурно-художественной подсветки застройки и объектов капитального строительства, световое решение объекта должно выполняться в соответствии с данным документом.
  2. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:
* главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основную магистраль (улицу, проезд), бульвар, площадь;
* здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий;
* дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.
  1. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:
* входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направленны на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения;
* цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов;
* первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;
* фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания), при использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
* окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле;
* информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;
* запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.