**ПРОЕКТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА**

Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Амурской области, Уставом муниципального образования города Благовещенска, Генеральным планом муниципального образования города Благовещенска, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования города Благовещенска (далее город Благовещенск), охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ

В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1.** Цели системы регулирования землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации устанавливают в городе Благовещенск систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. Целями настоящих Правил являются:

создание условий для устойчивого развития территории города Благовещенск, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий для планировки территории города Благовещенск;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в вопросах:

зонирования территории города и установления градостроительных регламентов, включающих виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

разработки, согласования и утверждения документации по планировке территорий;

деления (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с установленными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания, утверждения схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участия населения города в принятии решений по этим вопросам;

внесения изменений в настоящие Правила;

иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

**Статья 2.** Основные понятия, используемые в Правилах

В Правилах используются следующие основные понятия:

Автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для временного и постоянного хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Автостоянки бывают закрытого и открытого типа.

Блокировка объектов капитального строительства/блокировка зданий (блокировка) - размещение объектов капитального строительства с примыканием стенами непосредственно друг к другу, без отступов от границ смежных земельных участков. Блокировка допускается при согласии правообладателей смежных земельных участков и/или объектов капитального строительства с соблюдением требований технических регламентов.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанный в градостроительных регламентах, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка (объект вспомогательного использования).

Высота объекта капитального строительства - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

Гараж-стоянка - здание и сооружение, предназначенное для хранения или парковки личного автотранспорта граждан, не имеющее оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение.

Гараж - производственное здание или комплекс зданий и сооружений для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта автомобилей. Гаражи в зависимости от конструктивных и планировочных решений бывают подземными и надземными, одноэтажными и многоэтажными (многоярусными), боксовыми и манежными.

Гостевая автостоянка - специальная открытая площадка, обустроенная для кратковременной стоянки автотранспорта правообладателей либо посетителей объектов капитального строительства, с парковкой автомобилей без взимания платы во время работы организации (организаций), расположенной (расположенных) в соответствующем объекте, в границах земельного участка соответствующего объекта.

Жилые дома блокированной застройки - жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования

Застройка - создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Землепользование - использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Зоны водоохранные - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Зоны санитарно-защитные (санитарно-защитные зоны) - территории специального назначения с особым режимом использования, отделяющие селитебную часть города от территории промышленных предприятий, производственных зон или отдельных объектов, требующих в соответствии с действующим законодательством организации санитарно-защитной зоны, и предназначенные для посадки зеленых насаждений, выполняющих специальные функции. Размеры и организация санитарно-защитных зон зависят от характера и степени опасного влияния объекта на окружающую среду.

Изменение вида размешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства – процедура, проводимая по инициативе правообладателя земельного участка и (или) объекта капитального строительства, направленная на изменение назначения объекта капитального строительства, подлежащего отражению в техническом плане объекта, а также на изменение разрешенного использования земельного участка, подлежащего отражению в кадастровом паспорте. Изменением вида размешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства считается как получение нового вида с отказом от предыдущего, так и дополнение новым видом к ранее существовавшим с учетом требований градостроительных и технических регламентов, санитарных и строительных норм и правил.

Индивидуальный жилой дом (одноквартирный жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства - данные понятия в настоящих Правилах и иных муниципальных правовых актах применяются в одном значении) - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

Карман-автостоянка - уширение проезжей части дороги для кратковременной стоянки автомашин с непосредственным выездом на проезжую часть.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства, и приведение их технического состояния в соответствие нормативным требованиям.

Карта градостроительного зонирования Благовещенска – раздел в составе Правил, включающий карты, на которых устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

[Комиссия](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06D38F6059BDF857082854B6u672E) по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации города Благовещенска, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов представления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска.

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.

Линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Линия застройки (линия регулирования застройки) – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Линия застройки (линия регулирования застройки) – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными [частями 1](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFLAG), [3](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL8G) и [4 статьи 29.2](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL9G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов без дополнительных разрешений и согласований.

Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования территории города Благовещенска, утверждаемый решением Благовещенской городской Думы, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей; коэффициент плотности застройки; коэффициент застройки; максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков; максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию, за линию застройки квартала; предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки; максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков; минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков; минимальная доля озеленения территории земельных участков.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, разрешающий правообладателям земельных участков и (или) объектов капитального строительства применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, разрешающий застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Прибрежные защитные полосы - части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Стоянка для временного хранения автотранспорта - специальная открытая площадка, предназначенная для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для постоянного хранения, ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Это понятие включает в себя гостевые автостоянки, а также открытые стоянки для временного хранения автотранспорта в пределах улиц и дорог (карманы-автостоянки).

Специальные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и соблюдения требований технических регламентов.

Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА

БЛАГОВЕЩЕНСКА ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

**Статья 3.** Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Благовещенска, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и нормативными правовыми актами муниципального образования города Благовещенска в соответствии с федеральным законодательством.

2. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается администрацией города Благовещенска:

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

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Благовещенска;

при выдаче заданий на разработку документации по планировке территории;

при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при выдаче разрешений на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;

при образовании земельных участков, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи Правил;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Настоящие Правила не применяются в случаях:

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

проведения работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства;

образования земельных участков под объектами недвижимости, права на которые возникли, а также разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу настоящих Правил;

использования земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Статья 4.** Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории города Благовещенска, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования.

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

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

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, 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 специального разрешения в области землепользования и застройки.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, могут применяться правообладателями при условии получения специального разрешения в области землепользования и застройки.

6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования и только совместно с ними могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

7. Образование земельных участков для размещения (строительства и (или) эксплуатации) исключительно объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не допускается.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 5.** Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9DuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров объекта возможно в случае, если размеры земельных участков меньше установленного градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при условии представления заявителем обоснования размещения объекта, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города Благовещенска. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

7. Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенск, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства учитываются:

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения города;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта 8](#Par132) настоящей статьи в разрешение на отклонение от предельных параметров объекта включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

10. В разрешение на отклонение от предельных параметров объекта вписываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта действует в течение двух лет. Если в указанный срок правообладателем земельного участка не получено разрешение на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, по его заявлению администрация города Благовещенска вправе продлить срок действия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта на один год, при соблюдении требований технических регламентов.

12. В случае если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработана данная документация, осуществляются в соответствии с параметрами, утвержденными в документации. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденных документацией по планировке территории, не допускается.

Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

**Статья 6.** Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на основной вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе самостоятельно выбирать такой вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований при соблюдении требований технических регламентов, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставленного на праве аренды, изменению не подлежит при отсутствии на земельном участке объекта капитального строительства.

3. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

4. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 7 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

5. Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом, вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом публичных слушаний в соответствии со ст. 7 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.

8. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией города Благовещенска в порядке, установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06308D3863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09898uF7DE). При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Статья 7.** Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные градостроительных регламентах в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. В случае необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, заявление в Комиссию направляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком.

5. Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится для обсуждения на публичные слушания только при представлении заявителем обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города Благовещенск. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенска, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства учитываются:

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения города;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта](#Par166) 8 настоящей статьи в разрешение на условно разрешенный вид использования включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

**Статья 8.** Градостроительная подготовка территории

1. Градостроительной подготовкой территорий являются действия, осуществляемые администрацией города Благовещенска в соответствии с действующим законодательством, с целью создания условий для обеспечения устойчивого развития территории города Благовещенска.

2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих формах:

1) развитие застроенных территорий в порядке, установленном статьями 46.1. - 46.3. Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) освоение территорий, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, комплексное освоение территорий в целях строительства жилья экономического класса, в порядке, установленном статьями 46.4. - 46.7. Градостроительного [кодекс](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0909EuF7FE)а Российской Федерации;

3) подготовка документации по планировке территории - проектов планировки и/или проектов межевания территории в порядке, установленном [статьей 46](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09E9EuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в порядке, установленном [статьей 11.10](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09B96uF7BE) Земельного кодекса Российской Федерации;

5) подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа без подготовки документации по планировке территории в порядке, установленном [частью 17 статьи 46](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09E9CuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3. В случае, если проектом межевания территории определено месторасположение границ земельного участка для размещения гаражей-стоянок, последующий раздел такого земельного участка допускается в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории, под отдельные гаражи-стоянки по заявлению их правообладателей. В этом случае градостроительный план земельного участка, выполненный в составе проекта межевания территории, используется для установления параметров объекта строительства.

4. Градостроительный план земельного участка, на момент получения разрешения на строительство объекта на таком земельном участке, должен соответствовать требованиям настоящих Правил, документации по планировке территории, другим нормативным документам.

Порядок подготовки градостроительных планов в виде отдельных документов, порядок внесения в них изменений, а также случаи признания их утратившими силу, устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

5. Физические и юридические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке территории, вправе обратиться с предложением о подготовке документации по планировке территории, в том числе за их счет, в администрацию города Благовещенска.

Предложение подается в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации города Благовещенска.

К предложению о подготовке документации по планировке территории должна быть приложена схема, отображающая местоположение соответствующей территории.

6. По результатам рассмотрения предложения администрацией города Благовещенска принимается решение о подготовке документации по планировке территории либо об отказе в принятии такого решения.

7. [Порядок](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F02DA8C645EBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFF5E87u07FE) подготовки документации по планировке территории, в том числе основания для отказа в принятии решения о подготовке такой документации по предложениям физических и юридических лиц, определяется правовым актом администрации города Благовещенска.

Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Статья 9.** Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) проводятся в целях :

информирования жителей муниципального образования по вопросам землепользования и застройки в городе Благовещенске, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органом местного самоуправления города Благовещенска решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

предотвращении ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществлять строительство, реконструкцию, и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Правил и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений, за исключением случаев, установленных действующим законодательством;

3) проекты документации по планировке территории и проекты решений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проекты планировки территории, не содержащие в своем составе проекты межевания территории;

б) проекты планировки территории, содержащие в своем составе проекты межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом, утвержденным Благовещенской городской Думой, с учетом требований градостроительного законодательства.

Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

**Статья 10**. Положения о внесении изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09C9EuF79E) Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области.

2. На основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска могут быть внесены изменения в части уточнения границ территориальных зон, а также в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

**Статья 11**. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, могут быть использованы правообладателями таких земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными при его формировании и предоставлении.

2. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится не менее 80 процентов площади земельного участка. В случае, если к одной территориальной зоне относится менее 80 процентов земельного участка, изменение вида его разрешенного использования возможно исключительно после внесения изменений в Карту градостроительного зонирования, являющуюся частью настоящих Правил, путем приведения границ территориальной зоны в соответствие с границами земельного участка.

3. Для строительства гаражей и автостоянок требуется получение разрешения на строительство в соответствии с градостроительным [законодательств](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0919FuF7FE)ом, за исключением случаев строительства гаража-стоянки на земельном участке с разрешенным использованием «объект гаражного назначения», предоставленном физическому лицу, площадь которого не превышает максимальный размер, установленный для земельного участка с разрешенным использованием «объект гаражного назначения», а сам объект не превышает установленных предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции).

4. Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с генеральным планом территории, функциональным зонированием территории города.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с чётким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зелёных насаждений.

По внутридомовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

5. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства или отсыпке территории на земельных участках, примыкающих к городским улицам (в том числе магистральным), не имеющим дождевой канализации с закрытой системой водоотвода, обязательно выполнение устройств водоотвода поверхностных вод в увязке с открытой системой дождевой канализации (лотки, канавы), находящейся на данной территории, без нарушения ее работы.

Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

Карта градостроительного зонирования - совокупность информации, которую включает в себя карта территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования.

**Статья 12**. Карта территориальных зон

Карта территориальных зон приведена в Приложении 1.

**Статья 13**. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ

РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Статья 14**. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска

1. На карте градостроительного зонирования города Благовещенска установлены следующие территориальные зоны:

Территориальные зоны

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое  обозначение | Наименование |
| Центральные и общественно-деловые зоны (Ц) | |
| Ц - 1 И | Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки |
| Ц - 2 | Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтаж­ной застройки |
| Ц - 3 | Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки |
| Ц - 4 | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов |
| Ц - 5 | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах |
| Ц - 6 | Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территорий |
| Ц-ОР | Зона общественно-деловой и рекреационно - досуговой активности |
| Зоны общественных объектов на отдельных участках (О) | |
| О - 1 | Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) |
| О -2 | Зона образовательных и научных учреждений |
| О - 3 | Зона ипподрома |
| Жилые зоны (Ж) | |
| Ж - 1 | Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками |
| Ж - 2 | Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж - 3 | Зона многоэтажной жилой застройки |
| Ж - 4 | Зона жилой застройки смешанной этажности |
| Производственные зоны (П) | |
| П - 1 | Зона предприятий I-II класса опасности |
| П - 2 | Зона предприятий III - IV класса опасности |
| П - 3 | Зона предприятий V класса опасности |
| П - 1Л | Зона предприятий I-II класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| П - 2 Л | Зона предприятий III - IV класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| П - 3 Л | Зона предприятий V класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| Зоны внешнего транспорта (Тр) | |
| Тр - 1 | Зона железнодорожного транспорта |
| Тр - 2 | Зона водного транспорта |
| Тр - 3 | Зона воздушного транспорта |
| Тр - 4 | Зона объектов гаражного назначения |
| Тр - 5 | Зона объектов обслуживания автодорожного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков |
| Рекреационные зоны (Р) | |
| Р - 1 | Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры |
| Р - 2 | Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) |
| Р - 3 | Зона прочей зелени |
| Р - 4 | Зона пляжей |
| Зоны сельскохозяйственного использования (Сх) | |
| Сх - 1 | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения |
| Сх-2 | Зона огородничества |
| Сх - 3 | Зона сельского хозяйства малой интенсивности |
| СД-1 | Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства |
| СД-1(Ж) | Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства с перспективой развития под зону жилой застройки для индивидуального жилищного строительства |
| Зоны специального назначения (С) | |
| С - 1 | Зона коммунальных объектов городского хозяйства |
| С - 2 | Зона режимных территорий |
| С - 3 | Зона кладбищ |
| Прочие зоны (Пр) | |
| Пр - 1 | Зона озеленения специального назначения |
| Пр - 2 | Зона затопления и заболоченных территорий |

**Статья 15**. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- основные виды разрешенного использования,

- условно разрешенные виды использования,

- вспомогательные виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков, коды видов разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития России № 709 от 30.09.2015.

2. Общие требования в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в [статьях 17-2](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE)5 Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, должны иметь обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 17-25 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3.2.1. На земельных участках, с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства, предоставленных для индивидуального жилого дома, допускается предусматривать встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (для предпринимательской деятельности правообладателя). Не допускается размещать отдельно стоящие объекты нежилого/общественного назначения.

Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, относятся к условно разрешённым видам использования.

Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого/общественного назначения, предназначенных для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности правообладателя индивидуального жилого дома, не может превышать 50% общей площади данного дома.

Во встроенных или встроенно-пристроенных помещениях нежилого/общественного назначения индивидуального жилого дома с помещениями общественного назначения не допускается размещать:

учреждения торговли, производственные мастерские и склады - являющиеся источниками шума, пыли, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду (обработка камня, деревообработка, сварочные работы, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, мойки автомобилей, магазины строительных материалов);

учреждения торговли с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, предприятия бытового обслуживания, в которых применяются лёгковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

иные помещения нежилого/общественного назначения, не совместимые с жилой функцией (приведены в части 4.10 СП 54.13330.2011 - Свод Правил "Здания жилые многоквартирные" актуализированная редакция СНиП 31-01-2003) либо оказывающие негативное эмоциональное и психологическое воздействие (мастерские и магазины ритуальных услуг - изготовление и продажа надгробий, гробов, венков, общественные бани (сауны);

предприятия, учреждения торговли с режимом функционирования после 23 часов.

3.3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территорий, занимаемых объектами капитального строительства в квартале или в районе зонирования, если район зонирования является частью квартала, рассчитываемая по площади земельных участков, допускаемая для объектов условно разрешенных видов использования, должна составлять 10% для рекреационных зон (Код Р) и 30% - для прочих зон.

3.4. Размещение объектов коммунального обслуживания (объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относятся к основным видам разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.5. Объекты придорожного сервиса, включая автозаправочные станции относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям магистральных улиц городского и районного значения, расположенных на территории всех зон (за исключением размещения АЗС в территориальных зонах Ц, О, Ж, Р-1), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.6. В территориальных зонах Ц-ОР, Ц-4, Ц-5, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Пр-1, О-3 не допускается размещение гаражей и гаражей-автостоянок любого типа на земельных участках, расположенных по линии застройки улиц и дорог всех типов (т.е., прилегающих к улицам и дорогам) и формирующих "фасад застройки" данных улиц и дорог.

3.7. Гидрометеорологические станции, если для их расположения требуются отдельные земельные участки, относятся к условно разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3.8. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм относятся к основным видам использования на территории всех зон (историко-культурная деятельность (9.3)).

3.9. К основным видам разрешенного использования в территориальных зонах П, Р-2, Р-3, Сх, С-1, Пр относятся разработка/добыча общераспространенных полезных ископаемых в границах разведанных месторождений, а также их разведка, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами и определяются на стадии проектирования в проектной документации объекта (комплекса);

объекты коммунального обслуживания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

общественные туалеты;

сооружения пониженного уровня ответственности (парники, теплицы, летние павильоны, небольшие склады и др. подобные сооружения).

2) размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

3) суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка (за исключением зон П);

4) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

5. Жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Данное требование не распространяется на проектирование индивидуальных жилых домов.

6. Не допускается размещать в жилых зонах автомастерские (4.9.1)

**Статья 16**. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

минимальная и/или максимальная площадь образуемого земельного участка. Применяется для (при) образовании новых земельных участков, к ранее сформированным и поставленным на кадастровый учёт земельным участкам - не применяется;

максимальный коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки;

максимальное или минимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию, за линию сложившейся застройки квартала;

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки;

максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

минимальная доля озеленения территории земельных участков;

минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений (принимать от границ земельных участков до наружных стен и крайних выступающих частей и конструкций элементов здания - эркеров, лоджий, крылец, приямков и т.п. элементов);

минимальные отступы от красных линий улиц до зданий.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в [статьях 17](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE) - 25 Правил.

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмостки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, могут быть установлены размеры застроенных земельных участков и параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов на незастроенных земельных участках, отличные от установленных настоящими Правилами.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Все конструктивные элементы здания находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, колоны, козырьки, балконы, эркеры, и т.п. элементы) размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента здания.

Части здания (надземные и подземные) не должны находиться на смежных земельных участках и территориях общего пользования.

Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (за исключением блокировки, для которой получение разрешения на отклонение от предельных параметров не требуется (п.3.1.2. ст. 16 Правил).

3.1.2. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

1) блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);

2) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;

3) размещения гаража-стоянки, на земельном участке, предоставленном физическому лицу для размещения объекта гаражного назначения;

4) реконструкции здания (надстройка), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру.

В данных случаях не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков.

3.2. Не допускаются выступы фасадов зданий, лестниц, крылец и приямков за красную линию, за исключением случаев реконструкции существующих объектов. При реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных лестниц, крылец и приямков, но не более чем на 1,5 метра, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

Выступы за красную линию (в сторону территории общего пользования) балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метра и ниже 3,0 метра от уровня земли.

Во всех зонах не допускается нависание конструктивных элементов над территорией смежных участков.

Подземная часть зданий должна располагаться в границах отведённого участка с учётом красных линий. Не допускается выступ за красную линию подземных частей здания, строения, сооружения.

3.3. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

при строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-1, СД-1, СД-1(Ж)) - не менее 6 метров;

в зонах Ц-3, Ж-1, СД-1, СД-1(Ж) - для объектов общественного назначения - 5 метра;

в условиях застроенных территорий со сложившейся застройкой - в случае если линия застройки не выходит за красную линию (в сторону улиц), либо совпадает с ней, допускается по существующей линии застройки; в остальных случаях - по красной линии;

в условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории;

при отсутствии красных линий - по существующей линии застройки.

3.4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.4.1. К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (цветники, газоны, кустарниками, высокоствольными деревьями и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.4.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками,

открытыми спортивными площадками.

3.4.3. На территориях исторического центра города (территориальная зона Ц-1И) минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10% на участок. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озелененных территорий парков, садов, скверов - 70%.

3.4.4.Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в п. 3.4.3 настоящей статьи, приведена в таблице 2.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вид использования | Минимальная площадь  озелененных территорий |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 16 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир жилого дома |
| 2 | Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки | 70% территории земельного участка |
| 3 | Санаторно-курортные учреждения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 4 | Учреждения здравоохранения, объекты социального обеспечения | 50% территории земельного участка |
| 5 | Объекты дошкольного образования (ДДУ) |
| 6 | Объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи; объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 7 | Индивидуальные жилые дома | 30% территории земельного участка |
| 8 | Озеленение садовых участков | 70% территории земельного участка |
| 9 | Озеленение дачных участков | 60% территории земельного участка |
| 10 | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) - за исключением объектов следующих видов разрешённого использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

объекты коммунального обслуживания;

объекты сельскохозяйственного использования;

объекты транспорта.

3.4.5. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

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

3.4.7. На территории муниципального образования могут использоваться два вида озеленения: стационарное - посадка растений в грунт и мобильное - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.). Стационарное и мобильное озеленение используют для создания архитектурно-ландшафтных объектов (газонов, садов, цветников, площадок с кустами и деревьями и т.п.) на естественных и искусственных элементах рельефа, крышах (крышное озеленение), фасадах (вертикальное озеленение) зданий и сооружений.

Стационарное, мобильное и смешанное вертикальное озеленение может предусматриваться при разработке проектов строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений любого назначения, их фрагментов, если эти здания и сооружения имеют фасады или широкие (шириной не менее 5м) плоскости наружных стен без проёмов. Высоту вертикального озеленения рекомендуется ограничивать тремя этажами.

Стационарное крышное озеленение может быть предусмотрено при проектировании новых, реконструкции и капитальном ремонте существующих зданий и сооружений, имеющих неэксплуатируемую крышу с уклоном не более 45 градусов. Предпочтение следует отдавать зданиям и сооружениям с горизонтальной или малоуклонной (уклон не более 3%) крышей.

Мобильное или смешанное (стационарное и мобильное) крышное озеленение может предусматриваться при проектировании новых, реконструкции и капитальном ремонте существующих зданий и сооружений любого назначения, имеющих эксплуатируемую крышу с архитектурно-ландшафтными объектами.

Крышное и вертикальное озеленение не может носить компенсационный характер и не включается в показатель территории зелённых насаждений при подсчёте баланса территории участка проектируемого объекта. Исключение составляет крышное озеленение подземных сооружений, кровля которых располагается на отметке участка, а также кустарники и деревья, посаженные в опоры-колодцы зданий или сооружений с глубиной развития корневой системы растения не менее 3м.

Устройство крышного и вертикального озеленения на зданиях и сооружениях не должно приводить к нарушению предъявляемых к ним противопожарных требований.

3.4.8. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

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

3.5. Количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с "Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования г. Благовещенска", нормативами градостроительного проектирования Амурской области и СП 42.13330.

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

3.5.1. При выполнении кармана-автостоянки необходимо предусматривать возможность манёвра автомобиля за счёт длины (при продольном расположении автомобилей) или глубины (при поперечном расположении автомобилей) «кармана», в зависимости от возможности прилегающей территории.

Предельная (минимальная/максимальная) площадь земельных участков для размещения объекта гаражного назначения на одно машино-место в территориальных зонах:

**-** Ц-4, Ц-5, О-3, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5, Ж-6, Пр-1, С-2**:**

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 30,0 кв.м.;

**-** П-1, П-2, П-3, Тр-1, Тр-2, Тр-5**:**

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 60,0 кв.м;

Предельная (максимальная) этажность (высота) отдельно стоящих автостоянок (гаражей-стоянок) в территориальных зонах:

Ц-4, Ц-5, О-3, О-4, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Пр-1, С-2 – не более 3,5 м.

П-1, П-2, П-3, Тр-1, Тр-2, Тр-5 – не более 6,0 м.

Для других гаражей и автостоянок – не регламентируется.

3.5.2. Организация автостоянок для временного и постоянного хранения автомобилей должна осуществляться с учётом потребностей инвалидов в соответствии с требованиями нормативных технических документов.

Места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов при объектах обслуживания населения должны располагаться на расстоянии не более 15 метров от входов в эти объекты.

3.6. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

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

3.6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

3.6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5000 кв.м общей площади объектов.

3.6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.6.3 относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

**Статья 17**. Градостроительные регламенты. Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)

**Статья 17.1**. Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1И)

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.5 | | Среднее и высшее профессиональное образование | Общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.6 | | Культурное развитие | Музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  Устройство площадок для празднеств и гуляний. | 3.6 |
| 1.7 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.8 | | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.9 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.10 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.11 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.12 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.13 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.14 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.15 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.16 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 2.2 | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённых на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 2.3 | | Стационарное медицинское обслуживание | Больницы, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре | 3.4.2 |
| 2.4 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища. | 3.7 |
| 2.5 | | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.6 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.7 | | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения предназначенные для обслуживания пассажиров | 7.2 |
| 2.8 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства (опорные пункты полиции) | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам, являющимися территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты спорта (открытые);

- открытые или встроенные автостоянки;

- общественные туалеты;

- часовни.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 1 000м2,

3.1.1. Минимальная ширина земельного участка по фронту - 25м.

3.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное – 3,

максимальное – 16 (на земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области);

б) для иных зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 6 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2 реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

9.3. застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 1,2.

9.4. застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.2**. Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2)

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. Помимо объектов местного значения в данной зоне могут быть размещены объекты федерального и регионального значения.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Культурное развитие | Музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, филармоний. | 3.6 |
| 1.5 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.6 | | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.7 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.8 | | Рынки \*\* | Ярмарки, рынки, базары, с учётом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м | 4.3 |
| 1.9 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.10 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.11 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.12 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.13 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.14 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 2.2 | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённых на двадцать и более квартир);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 2.3 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 2.4 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища. | 3.7 |
| 2.5 | | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.6 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.7 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства (опорные пункты полиции) | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам, являющихся территориями общего пользования.

(\*\*) определяется планом организации рынков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2006 №271-ФЗ "О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации".

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты спорта (открытые);

- открытые или встроенные автостоянки;

- общественные туалеты;

- часовни;

- объекты благоустройства.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 1 000м2, ширина по фронту - 25м.

3.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное – 3,

максимальное – 20 (на земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области);

б) для иных зданий, строений, сооружений – не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 6 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2. реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

9.3. застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 1,2.

9.4. застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.3**. Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки (Ц-3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.5 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний. | 3.6 |
| 1.6 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.7 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.8 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.9 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.10 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.11 | | Спорт | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.12 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища. | 3.7 |
| 2.2 | | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.3 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты спорта (открытые);

- открытые или встроенные автостоянки;

- часовни;

- объекты благоустройства

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 800м.кв

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.4**. Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4)

Зона выделена для развития существующих территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых, производственных и коммерческих объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней промышленно-коммунальной застройкой; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 6

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки | 3.3 |
| 1.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.3 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы. | 3.6 |
| 1.4 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.6 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.7 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.8 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.9 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.10 | | Спорт | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны (спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.11 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.12 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.2 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянными или временные автостоянки с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.3 | | Объекты придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 2.4 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- общественные туалеты;

- часовни;

- объекты благоустройства.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2 коммунально-складская застройка:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.5**. Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц-5)

Зона выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях внешнего транспорта - железнодорожного, автомобильного, речного вокзалов и аэропортов. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных и таможенных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования федерального, регионального и общегородского значения.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 7

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.3 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 1.4 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 1.5 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.6 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.7 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.8 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.9 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.10 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.11 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.12 | | Железнодорожный транспорт | Здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | 7.1 |
| 1.13 | | Водный транспорт | Речные порты, причалы, пристани, гидротехнические сооружения, навигационное оборудование и другие объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| 1.14 | | Воздушный транспорт | Аэропорты (аэровокзалы) и иных объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 7.4 |
| 1.15 | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.16 | | Охрана Государственной границы Российской Федерации | Пункты пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 1.17 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянными или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.2 | | Объекты придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- общественные туалеты;

- часовни;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метра.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2. ст. 16 Правил).

8. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

8.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.6**. Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территорий (Ц-6)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров со спектром коммерческих досуговых и зрелищных функций районного и городского значения, на территориях существующей усадебной жилой застройки, находящейся в границах санитарно-защитных зон, и не имеющей возможности развития как жилой зоны.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия и доле озеленения.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.2 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 1.3 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.4 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.6 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.7 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.8 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.9 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.10 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянными или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.11 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов (спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.12 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.13 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.14 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за защитными лесами | 9.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Объекты придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

**-** открытые или встроенные автостоянки;

- общественные туалеты;

- объекты благоустройства;

- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов использования, включая противопожарную.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается, на земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

5. Минимальный процент озелененной территории земельных участков – не менее 40% площади участка, из них:

древесно-кустарниковые насаждения – 60%;

газоны и клумбы – 40%.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

7. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (по классификации СанПиН).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.7.** Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 9

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.3 | | Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  Устройство площадок для празднеств и гуляний. | 3.6 |
| 1.2 | | Религиозное использование | Соборы, храмы, часовни;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 1.3 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность | 3.8 |
| 1.4 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.6 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.7 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.8 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.9 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.10 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.11 | | Железнодорожный транспорт | Наземные сооружения специальных дорог (канатных, монорельсовых) | 7.1 |
| 1.12 | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.13 | | Охрана Государственной границы Российской федерации | Инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; размещение пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 1.18 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.2 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается, определяется проектом межевания.

2.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается, определяется проектом планировки.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

4. Минимальный процент озелененной территории земельных участков – не менее 10% площади участка (в соответствии с утверждённым проектом планировки и межевания).

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

8. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

8.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18**. Градостроительные регламенты. Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)

**Статья 18.1**. Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) (О-1)

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.2 | | Стационарное медицинское обслуживание | Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре;  Размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа | 3.2 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети | 3.7 |
| 2.3 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.4 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.5 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты охраны | 8.3 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18.2**. Зона образовательных и научных учреждений (О-2)

Зона предназначена для размещения объектов образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, объектов начального и среднего общего образования, объектов дополнительного образования.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 11

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.2 | | Среднее и высшее профессиональное образование | Профессионально технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.3 | | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые | 3.9 |
| 1.4 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Среднеэтажная жилая застройка \* | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 2.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 2.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 2.4 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 2.5 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища. | 3.7 |
| 2.6 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.7 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.8 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 2.9 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.10 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2.11 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.12 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) Действие данного пункта распространяется только:

на существующие (ранее построенные) многоэтажные многоквартирные жилые дома, в целях их реконструкции;

на существующие (ранее построенные) общежития, в целях их реконструкции под многоквартирные жилые дома.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

8. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

8.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

8.2 реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18.3**. Зона ипподрома (О-3)

Зона предназначена для сохранения и развитие коневодческой индустрии, сохранение и развитие ипподромов и племенных заводов, развитие коневодства.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 12

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Скотоводство | Здания и сооружения, используемые для разведения лошадей | 1.8 |
| 1.2 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.3 | | Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | 3.10.2 |
| 1.4 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.5 | | Развлечения | Ипподромы | 4.8 |
| 1.6 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.7 | | Поля для гольфа или конных прогулок | Сооружения для размещения конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 2.2 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.3 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции, пост охраны | 8.3 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- столярная и слесарная мастерские;

- ветеринарный лазарет;

- площадки для выгула лошадей;

- открытые или встроенные автостоянки;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

8. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

8.1 общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19**. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)

**Статья 19.1**. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (усадебного типа) и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками.

Развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах.

Создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 13

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей) | 2.1 |
| 1.2 | | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка\* | Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.3 | | Блокированная жилая застройка | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 |
| 1.4 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\*\* | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.5 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (\*\*\*) | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.6 | | Среднее и высшее профессиональное образование | Профессионально технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.7 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.8 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание(\*\*,  \*\*\*) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.9 | | Спорт (\*\*\*) | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.10 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Обслуживание жилой застройки (\*\*\*\*) | - мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские (3.3),  - фельдшерские пункты (3.4.1),  - детские ясли, детские сады, образовательные кружки (3.5.1),  - музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки (3.6),  - оказание ветеринарных услуг без содержания животных (3.10.1),  - объекты управленческой деятельности, не связанные 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 (4.1),  - объекты капитального строительства, предназначенных для продажи товаров (кроме учреждений указанных в п. 3.2.1, часть 3 статьи 15 Правил) площадью не более 200 кв. м. (4.4),  - кафе, закусочные, бары (4.6),  если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| 2.2 | | Социальное обслуживание\*\* | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат);  объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| 2.3 | | Бытовое обслуживание\*\* | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 2.4 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы | 3.7 |
| 2.5 | | Деловое управление\*\* | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.6 | | Магазины \*\* | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 2.7 | | Банковская и страховая деятельность\*\* | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 2.8 | | Общественное питание\*\* | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.9 | | Гостиничное обслуживание\*\* | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.10 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

(\*) Действие данного пункта распространяется только на существующие (ранее построенные) малоэтажные многоквартирные жилые дома, в целях их реконструкции.

(\*\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам, являющихся территориями общего пользования.

(\*\*\*) - размещение объектов местного значения, определенных генеральным планом

(\*\*\*\*) - размещение объектов капитального строительства, размещение которых допускается во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

отдельно стоящие гаражи - автостоянки для личного автотранспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

хозяйственные постройки;

сады, огороды, палисадники;

теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

мастерские для личного использования (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

площадки для мусоросборников.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков/минимальная ширина:

для размещения индивидуального жилого дома – от 800 кв.м до 1500 кв.м/

ширина - 15,0м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) - от 200 кв.м до 400 кв.м на одну жилую единицу/

ширина - 9,0м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – от 300 кв.м до 1000 кв.м на одну жилую единицу/

ширина - 7,0м;

для объектов общественного назначения - не менее 1000кв.м и не более 2000кв.м./

ширина - 20,0м.

3.2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (включая мансардный).

4. Максимальная высота зданий на территории земельного участка (в соответствии с градостроительными нормами и правилами) - 15,0м (до конька крыши или верх парапета);

вспомогательных строений - 6,0м.

5. Предельное максимальное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки - 10.

6. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

6.1. застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

6.2. застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,2;

- коэффициент плотности застройки - 0,4.

6.3. реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

6.4. застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,3;

- коэффициент плотности застройки - 0,6.

6.5. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2. ст. 16 Правил).

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

10. Минимальные отступы от границ земельных участков (с учётом красных линий) до зданий:

в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм.)– 0 метров. Не допускается блокировка индивидуального жилого дома с объектами нежилого назначения;

в иных случаях – не менее 3 метров (СП 42.13330, п.7.1);

по сторонам, смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – в соответствии с п. 3.1.2. статьи 16 Правил. В случае если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3. статьи 16 Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных надворных построек (сарая, бани, автостоянки и др.) - 1 метр.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - 3 метра и в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.2**. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж - 2)

Зона сложилась в основном в центральной части города, в том числе и в историческом ядре города.

Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 8 этажей включительно) преимущественно многоквартирного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 14

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 1.2 | | Социальное обслуживание\* | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.3 | | Бытовое обслуживание\* | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.4 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\* | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.5 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.6 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.7 | | Общественное управление\* | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.8 | | Обеспечение научной деятельности\* | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.9 | | Деловое управление\* | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.10 | | Магазины \* | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.11 | | Банковская и страховая деятельность\* | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.12 | | Общественное питание\* | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.13 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.3 | | Гостиничное обслуживание\* | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.4 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.5 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.6 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к прилегающим улицам и дорогам, являющихся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- подземные автостоянки;

- спортивные и детские площадки, площадки отдыха.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков/минимальная ширина:

для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м/

ширина - 25,0м;

для объектов общественного назначения - не менее 2000кв.м /

ширина - 20,0м.

3.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное – 3,

максимальное –8 (на земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области);

б) для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, не устанавливается (в соответствии с градостроительными нормами и правилами).

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, надземных и подземных автостоянок и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. При формировании земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 6 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3. статьи 16 Правил.

12. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

12.1. застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

12.2. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.3**. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж - 3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 15

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома(\*) | 2.5 |
| 1.2 | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённых на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома(\*) | 2.6 |
| 1.3 | | Социальное обслуживание\* | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.4 | | Бытовое обслуживание\* | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.5 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\* | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.6 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.7 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.8 | | Обеспечение научной деятельности\* | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.9 | | Деловое управление\* | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.10 | | Магазины\* | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.11 | | Банковская и страховая деятельность\* | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.12 | | Общественное питание\* | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.13 | | Гостиничное обслуживание\* | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.14 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.3 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.4 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.5 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам, являющихся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство и озеленение;

- подземные, открытые или встроенные автостоянки;

- площадки для мусоросборников.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная) площадь земельных участков/минимальная ширина - для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м/ширина - 25,0м;

3.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное – 5,

максимальное – без ограничения уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов). На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области;

б) для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на вновь осваиваемых территориях не устанавливается.

5. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 6 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3. статьи 16 Правил.

12. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

12.1. реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

12.2. застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 1,2.

12.3. застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

12.4. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.4**. Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок.

Зона выделена в целях:

развития на основе существующих территорий индивидуальной усадебной жилой застройки зон комфортного преимущественно многоквартирного многоэтажного жилья, с возможностью сочетания жилых домов разного типа и сохранением в застройке ранее построенных индивидуальных жилых домов;

развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 16

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей) | 2.1 |
| 1.2 | | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома(\*) | 2.1.1 |
| 1.3 | | Блокированная жилая застройка | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки | 2.3 |
| 1.4 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома(\*) | 2.5 |
| 1.5 | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённых на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома(\*) | 2.6 |
| 1.6 | | Социальное обслуживание\* | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  отделения почты и телеграфа;  общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.7 | | Бытовое обслуживание\* | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.8 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание\* | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.9 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.10 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.11 | | Магазины \* | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.12 | | Общественное питание\* | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.13 | | Спорт | Объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.3 | | Обеспечение научной деятельности\* | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 2.4 | | Деловое управление\* | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.5 | | Банковская и страховая деятельность\* | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 2.6 | | Гостиничное обслуживание\* | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.7 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.8 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.9 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам, являющихся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство и озеленение;

- подземные, открытые или встроенные автостоянки;

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- мастерские для личного использования (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

- площадки для мусоросборников;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков/минимальная ширина:

для размещения индивидуального жилого дома – от 600 кв.м до 1000 кв.м/

ширина - 15,0м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) - от 100 кв.м до 300 кв.м на одну жилую единицу/

ширина - 9,0м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – от 300 кв.м до 1000 кв.м на одну жилую единицу/

ширина - 7,0м;

для объектов общественного назначения - не менее 1000кв.м и не более 2000кв.м./

ширина - 20,0м.

для размещения многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки – устанавливается на расчётную единицу в соответствии с утверждёнными местными нормативами градостроительного проектирования и принимается исходя из назначения объекта и его ёмкости.

3.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для индивидуальных жилых домов - не более 3-х;

б) для многоквартирных жилых домов:

минимальное – 3,

максимальное – не более 12. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области;

б) для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

4. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – 2000 кв.м.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. При формировании земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

8. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (по классификации СанПиН).

9. Предельное максимальное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10.

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров для индивидуальных жилых домов; для других зданий и сооружений - не менее 6 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 12 Правил.

13. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

13.1. реконструируемая застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,6.

13.2. застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 1,2.

13.3. застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности:

- коэффициент застройки - 0,4;

- коэффициент плотности застройки - 0,8.

13.4. застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,2;

- коэффициент плотности застройки - 0,4.

13.5. застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,3;

- коэффициент плотности застройки - 0,6.

13.6. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20**. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)

**Статья 20.1**. Зона предприятий I - II класса опасности (П -1)

Зона предназначена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз I - II классов вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 17

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Энергетика | Объекты тепловых станций и других электростанций; размещение объектов электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.2 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.2 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.3 | | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- объекты благоустройства;

- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов использования, включая противопожарную.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается; на земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - I. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, с увеличением класса опасности на данной территории невозможно.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16. Правил.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

10. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

10.1. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

10.2. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.2** Зона предприятий III - IV класса опасности (П - 2)

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III – IV классов опасности, являющихся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 18

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.2 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.3 | | Тяжёлая промышленность | Объекты капитального строительства по изготовлению и ремонту продукции, судостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесён к иному виду разрешённого использования | 6.2 |
| 1.4 | | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение) | 6.4 |
| 1.5 | | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, крепёжных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъёмников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 1.6 | | Энергетика | Объекты тепловых станций и других электростанций; размещение объектов электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.7 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.8 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.2 | | Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| 2.3 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.4 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.5 | | Автомобильный транспорт | Здания обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 2.6 | | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| 2.7 | | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Следственные изоляторы, тюрьмы, поселения | 8.4 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- открытые или встроенные автостоянки;

- гаражи;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты благоустройства;

- площадки открытого складирования, складские объекты.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - III. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, с увеличением класса опасности на данной территории невозможно.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

10. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

10.1. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

10.2. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.3**. Зона предприятий V класса опасности (П - 3)

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз относящихся к V классу вредности, с обязательным соблюдением требований по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Допускается размещение общественно-деловых объектов, способствующих развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 19

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Выращивание цветочных культур | Здания и сооружения связанные с производством цветочных культур | 1.4 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.4 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.5 | | Тяжёлая промышленность | Объекты капитального строительства по изготовлению и ремонту продукции, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесён к иному виду разрешённого использования | 6.2 |
| 1.6 | | Лёгкая промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных) товаров | 6.3 |
| 1.7 | | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение) | 6.4 |
| 1.8 | | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепёжных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъёмников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 1.9 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.10 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.2 | | Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных | 3.10.2 |
| 2.3 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м. с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 2.4 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 2.5 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.6 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.7 | | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);  Магазины сопутствующей торговли;  Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса); гостиницы (придорожный сервис);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 2.8 | | Поля для гольфа или конных прогулок | Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| 2.9 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.10 | | Автомобильный транспорт | Здания обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 2.11 | | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- открытые или встроенные автостоянки;

- гаражи;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, с увеличением класса опасности на данной территории невозможно.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

10. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

10.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

10.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

10.3. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.4**. Зона предприятий I-II класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-1Л).

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз I-II классов опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П-1.

**Статья 20.5**. Зона предприятий III-IV класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-2Л).

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз III-IV классов опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Амурской области размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П-2.

**Статья 20.6**. Зона предприятий V класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-3Л).

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз V класса опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Амурской области размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П-3.

**Статья 21**. Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта (Тр)

**Статья 21.1**. Зона железнодорожного транспорта (Тр - 1)

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 20

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.2 | | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  Здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  Погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) | 7.1 |
| 1.3 | | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров; здания обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 1.4 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- гаражи;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

3.3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2. ст. 16 Правил).

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

8. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

8.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

8.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

8.3. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.2**. Зона водного транспорта (Тр - 2)

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов грузового и пассажирского водного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 21

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.2 | | Причалы | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| 1.3 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.4 | | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров; здания обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 1.5 | | Водный транспорт | Объекты капитального строительства внутренних водных путей, объекты речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и другие объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| 1.6 | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.7 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб; объекты гражданской обороны | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- открытые или встроенные автостоянки;

- гаражи;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.3. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.3**. Зона воздушного транспорта (Тр - 3)

Зона выделена для обеспечения развития объектов воздушного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также для развития комплекса пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими объектами.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 22

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражей, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.2 | | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) (\*);  Магазины сопутствующей торговли;  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей (\*) и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 1.3 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.4 | | Воздушный транспорт | Аэродромы, вертолётные площадки (вертодромы), сооружения радиотехнического обеспечения полётов и прочих объектов, необходимых для взлёта и приземления (приводнения) воздушных судов, аэропорты (аэровокзалы) и иные объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечение их безопасности; объекты, необходимые для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путём; объекты, предназначенные для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| 1.5 | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.6 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб; объекты гражданской обороны | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания, антенные поля, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.2 | | Трубопроводный транспорт | Здания и сооружения, необходимые для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

(\*) - с системами закольцовки паров бензина; СТО - без малярно-жестяных работ

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.3. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.4**. Зона объектов гаражного назначения (Тр - 4)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования гаражного массива для хранения личного автотранспорта граждан.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 23

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| 1.2 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны | 8.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);  Магазины сопутствующей торговли;  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты благоустройства;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 статьи 16 Правил.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

9.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.5**. Зона объектов обслуживания автодорожного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков (Тр - 5)

Зона выделена для обеспечения развития сети объектов обслуживания городской автодорожной инфраструктуры, с включением в границы данной зоны санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, устанавливаемых от земельных участков объектов обслуживания автодорожного транспорта до жилой застройки. Зона предусматривается на локальных территориях города, граничащих с магистральными улицами и дорогами общегородского значения, магистральными улицами и дорогами районного значения. Объекты обслуживания городской автодорожной инфраструктуры, размещаемые в данной зоне, должны обеспечивать формирование выразительного фасада застройки со стороны магистральных улиц и дорог города.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 24

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражей, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.2 | | Объекты придорожного сервиса\* | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);  Магазины сопутствующей торговли;  Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 1.3 | | Охрана природных территорий | Создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
|  | |  |  |  |

(\*) АЗС – с системами закольцовки паров бензина; СТО – без малярно-жестяных работ.

2. Размещение АЗС и СТО должно осуществляться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты благоустройства;

4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.1. Максимальная/минимальная вместимость объектов капитального строительства, допустимых к размещению в данной зоне и минимальные площади земельных участков приведены в таблице 25:

Таблица 25

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Минимальная/  максимальная вместимость (ёмкость) объекта | Минимальная площадь  земельного участка  в зависимости  от вместимости объекта |
| АЗС для легковых автомобилей (4.9.1.) | не более  3 колонок | на 2 колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га;  Площади приняты с учётом строительства локальных очистных сооружений |
| СТО (4.9.1.) | не более  5 постов | на 1 пост – 0,1 га;  на 5 постов – 0,5 га |
| Многоэтажные надземные автостоянки для легкового автотранспорта закрытые или открытые (4.9) | не более 300 автомобилей легкового автотранспорта | на 100 автомобилей – 0,5 га  на 300 автомобилей – 1.2 га |
| Объекты торговли автомобилями (автосалоны, автоцентры), объекты торговли (4.4.) | не более  2000 кв.м. торговой площади | Св.250 до 650 0,08-0,06га на 100м2  торговой площади  » 650 » 1500 0,06-0,04 »  » 1500 » 2000 0,04-0,02 » |
| Автомойки (4.9.1) | не более  2 постов | на 1 пост – 0,025 га |
| Подземные автостоянки (2.7.1.; 4.9) | не более 300 автомобилей легкового автотранспорта | из расчёта 30 кв.м. на 1 автомобиль |
| Многофункциональные объекты автодорожного сервиса (АЗС с объектами обслуживания – магазины, кафе, автомойки, СТО) (4.9.1.) | В совокупности разрешенных видов, но не более вместимости соответствующего самостоятельного вида | Площадь принимается в совокупности, соответственно минимальной площади конкретного вида разрешенного использования, пропорционально площади объектов (помещений) данного вида |
| Объекты общественного питания (4.6) | не менее  50 посадочных мест | При числе мест:  от 50 до 150 – 0,2-0,15 га/на 100 мест;  свыше 150 – 0,1 га/на 100 мест. |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1.) | 1 автомобиль | В соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 настоящих Правил |

Примечание: для видов разрешенного использования, не включенных в таблицу, максимальная вместимость объекта и минимальная площадь земельного участка – не устанавливается.

4.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

5. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооруж6ний на территории земельного участка – не устанавливается.

6. Минимальная доля (%) озелененной территории земельных участков для видов разрешенного использования, перечисленных в таблице 24 части 1 настоящей статьи:

- 1.3 – 100%;

- 1.6 – 20%;

- 1.1 – не регламентируется.

В данной зоне со стороны, граничащей с зонами жилой застройки, между земельными участками и границей жилой зоны необходимо предусматривать полосу озеленения (для размещения озеленения специального назначения) не менее 50,0 м, с посадкой деревьев не менее чем в три ряда.

В случае, если зона Тр-5 граничит с зонами жилой застройки, зонами учреждений здравоохранения необходимо, за счет территории данной зоны предусматривать полосы между образуемыми земельными участками и границей жилой зоны либо зоны здравоохранения, шириной не менее 50,0 м, для размещения озеленения специального назначения, с посадкой деревьев не менее чем в три ряда.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 16 Правил.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

10. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V. Негативное воздействие от объектов капитального строительства не должно выходить за границы данной территориальной зоны.

11. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

11.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

11.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22**. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

**Статья 22.1**. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

К территории предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 26

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Развлечения | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| 1.2 | | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой;  Создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них | 5.0 |
| 1.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.4 | | Деятельность по особой охране и изучению природы | Дендрологические парки, ботанические сады | 9.0 |
| 2. Условно разрешенные виды использования(\*) | | | | |
| 2.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.2 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, домов культуры, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 2.3 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети | 3.7 |
| 2.4 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.5 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2.6 | | Причалы для маломерных судов | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |

(\*) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

2. Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

игровые площадки; спортплощадки;

элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зон – V.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.2**. Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) (Р - 2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 27

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Деятельность по особой охране и изучению природы | Государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады | 9.0 |
| 1.2 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.3 | | Санаторная деятельность | Санатории, профилактории;  Пляжи, бюветы  Размещение лечебно - оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования (\*)  (специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон) | | | | |
| 2.1 | | Социальное обслуживание | Дома престарелых, дома ребёнка, детские дома | 3.2 |
| 2.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.3 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.4 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.5 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.6 | | Обслуживание автотранспорта | Стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.7 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), спортивные базы и лагеря | 5.1 |
| 2.8 | | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| 2.9 | | Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома и базы отдыха, детские лагеря | 5.2.1 |
| 2.10 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2.11 | | Курортная деятельность | Месторождения минеральных вод, лечебные грязи, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека | 9.2 |

(\*) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

2. Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

игровые площадки; спортплощадки;

элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зон – V.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3. статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.3**. Зона прочей зелени (Р - 3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 28

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования (\*)  (специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон) | | | | |
| 2.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.3 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.4 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.5 | | Обслуживание автотранспорта | Стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.6 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), спортивные базы и лагеря | 5.1 |
| 2.7 | | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  Осуществление необходимых природоохранных и природо-восстановительных мероприятий | 5.2 |
| 2.8 | | Туристическое обслуживание | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, детские лагеря | 5.2.1 |
| 2.9 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

2. Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

площадки для мусоросборников;

игровые площадки; спортплощадки;

элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зон – V.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.4**. Зона пляжей (Р - 4).

Зона выделена в целях сохранения прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 29

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.2 | | Санаторная деятельность | Пляжи | 9.2.1 |
| 1.3 | | Общее пользование водными объектами | Забор (изъятие) водных ресурсов для целей купание, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах | 11.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования (\*) | | | | |
| 2.1 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.2 | | Причалы маломерных судов | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| 2.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

2. Вспомогательные виды:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- игровые площадки, спортплощадки;

- площадки для мусоросборников;

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка не менее, м2 на одного посетителя:

речных и озёрных - 8;

речных и озёрных для детей - 4.

Размеры речных и озёрных пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчёта 5м2 на одного посетителя.

Размеры территории специализированных лечебных пляжей для лечащихся с ограниченной подвижностью следует принимать из расчёта 8-12м2 на одного посетителя.

Минимальную протяжённость береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее 0,25м.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

4. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зон – V.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

9. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

9.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечание.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23**. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

**Статья 23.1**. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий по осуществлению деятельности сельскохозяйственных предприятий. Сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктуру.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 30

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.2 | | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством цветочных культур | 1.4 |
| 1.3 | | Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материалов) | 1.10 |
| 1.4 | | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбаров | 1.18 |
| 2.2 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.3 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | | Склады | Сооружения, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участковне устанавливается.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений - для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

6. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

7. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

7.1. общественная застройка:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

7.2. промышленная зона:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

7.3. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 27 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.2**. Зона огородничества (Сх-2)

Зона предназначена для размещения участков под огороды, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, без права возведения объектов капитального строительства (разрешается возведение хозяйственных построек).

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 31

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.2 | | Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Спорт | Открытые площадки для занятия спортом | 5.1 |
| 2.2 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны и полиции | 8.3 |
| 2.4 | | Общее пользование водными объектами | Водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | 11.1 |

2. Вспомогательные виды:

- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

- площадки для мусоросборников;

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:

для огородничества - от 400 кв.м. до 5000 кв.м.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

6. Минимальные расстояния до границ земельного участка (СП 42.13330, п.7.1; СП 53.13330, п.6.7):

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

от жилого строения не менее 3 метра;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4метра;

от других построек -1 метр;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований. При возведении на огородном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Примечания:

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.3**. Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх - 3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов разрешенного использования. Предназначена для использования видами сельскохозяйственного производства, не оказывающими негативное влияние на окружающую среду и жилую застройку.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 32

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.2 | | Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях; сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов | 1.8 |
| 1.3 | | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| 1.4 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами | 9.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2.2 | | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбаров | 1.18 |
| 2.3 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | | Склады | Сооружения, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:

для огородничества - от 400 кв.м. до 5000 кв.м.

Для других видов разрешенного использования данной зоны не устанавливается.

2.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений - для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

6. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

7. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

7.1. коммунально-складская зона:

- коэффициент застройки - 0,6;

- коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.4**. Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства (СД-1)

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения жилого строения.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 33

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.2 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.3 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.4 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.5 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.6 | | Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| 1.7 | | Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.2 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции, охраны | 8.3 |
| 2.3 | | Общее пользование водными объектами | Водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | 11.1 |

2. Вспомогательные виды:

разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

отдельно стоящие гаражи, гаражи - автостоянки для личного автотранспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

хозяйственные постройки;

сады, огороды, палисадники;

теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

мастерские для личного использования (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

площадки для мусоросборников.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:

для размещения дач – от 1000 кв.м до 2000 кв.м;

для садоводства – от 400 кв.м до 3000 кв.м.

3.2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (включая мансардный).

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 10 метров, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков - 300 кв.м.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 16 Правил.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

9. Минимальные расстояния до границ земельного участка (СП 42.13330, п.7.1; СП 53.13330, п.6.7):

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

от жилого строения не менее 3 метра;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4метра;

от других построек -1 метр;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований. При возведении на огородном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

10. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

Примечания:

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным для данной зоны, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.5**. Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства с перспективой развития под зону жилой застройки для индивидуального жилищного строительства (СД-1 (Ж))

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения жилого строения.

Возможность последующего развития существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания; с последующим формированием условий для возможности круглогодичного пребывания.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 34

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Для индивидуального жилищного строительства \* | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| 1.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| 1.3 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.4 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 1.5 | | Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| 1.6 | | Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
|  | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
|  | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.3 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции, охрана | 8.3 |
| 2.5 | | Общее пользование водными объектами | Водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | 11.1 |

(\*) - только к зарегистрированным жилым домам.

2. Вспомогательные виды:

разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

отдельно стоящие гаражи, гаражи - автостоянки для личного автотранспорта или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

хозяйственные постройки;

сады, огороды, палисадники;

теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

мастерские для личного использования (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

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

площадки для мусоросборников.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:

для размещения дач – от 1000 кв.м до 2000 кв.м;

для садоводства – от 400 кв.м до 3000 кв.м.;

для других видов разрешённого использования - от 600кв.м до 1000кв.м.

3.2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (включая мансардный).

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 10 метров, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков - 300 кв.м.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 16 Правил.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

9. Минимальные расстояния до границ земельного участка (СП 42.13330, п.7.1; СП 53.13330, п.6.7):

в случаях примыкания к соседним строениям или зданиям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

от жилого строения или здания не менее 3 метра;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4метра;

от других построек -1 метр;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований. При возведении на огородном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

10. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

11. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

11.1. застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками:

- коэффициент застройки - 0,2;

- коэффициент плотности застройки - 0,4.

11.2. общественной застройки:

- коэффициент застройки - 0,8;

- коэффициент плотности застройки - 2,4.

Примечания:

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным для данной зоны, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24**. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)

Цели выделения: зоны выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименовании зон.

**Статья 24.1**. Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С - 1)

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 35

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Коммунальное обслуживание | Водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопровод, линии электропередач, трансформаторные подстанции, линии связи, канализация | 3.1 |
| 1.2 | | Энергетика | Золоотвалы, гидротехнические сооружения;  Объекты электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.3 | | Специальная | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических 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 | 12.2 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
|  | |  |  |  |

2. Вспомогательные виды:

вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием основных и условно разрешенных видов использования данной зоны.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

6. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

7. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

7.1. промышленная зона:

коэффициент застройки - 0,8;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

7.2. коммунально-складская зона:

коэффициент застройки - 0,6;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24.2**. Зона режимных территорий (С - 2)

Для размещения военных и иных режимных объектов

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 36

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражей, в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.2 | | 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 | 6.8 |
| 1.3 | | Склады | Сооружения, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 1.4 | | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооружённых Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  Размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий, объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.5 | | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур с использованием теплиц | 1.3 |
| 2.2 | | Блокированная жилая застройка | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 2.3 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённых на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  подземные автостоянки;  спортивные и детских площадки, площадки отдыха;  объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 2.4 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 2.5 | | Культурное развитие | Музеев, домов культуры (дом офицеров). | 3.6 |
| 2.6 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети | 3.7 |
| 2.7 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Минимальная площадь земельного участка - 1000кв.м.

2.2. Количество надземных этажей на территории земельного участка:

а) для многоквартирных жилых домов:

минимальное - 3,

максимальное - 8;

б) для иных зданий, строений, сооружений - не устанавливается.

2.3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – для данной зоны не устанавливается.

3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

5. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

6. Показатели плотности застройки участков (СП 42.13330, прил. Г):

6.1. застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности:

коэффициент застройки - 0,4;

коэффициент плотности застройки - 0,8.

6.2. застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками:

коэффициент застройки - 0,3;

коэффициент плотности застройки - 0,6.

6.3. общественная застройка:

коэффициент застройки - 0,8;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

6.4. коммунально-складская зона:

коэффициент застройки - 0,6;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24.3**. Зона кладбищ (С – 3)

К территории предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 37

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
|  | |  |  |  |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Религиозное использование | Храмы, часовни | 3.7 |
|  | | 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 | 6.8 |
| 2.2 | | Ритуальная деятельность | Размещение крематориев | 12.1 |

2. Вспомогательные виды:

вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ, крематориев;

памятники, объекты монументально-декоративного искусства;

объекты похоронного обслуживания, дома траурных обрядов;

локальные очистные сооружения;

коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения, связанные с объектами, расположенными в данной территориальной зоне;

пункты оказания медицинской помощи;

общественные уборные;

стоянки для автомобилей наземные открытого и закрытого типов, подземные автостоянки;

магазины по продаже ритуальных принадлежностей; объекты благоустройства и озеленения территории, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации;

ограждения;

контрольно-пропускные пункты;

автомобильные дороги не общего пользования;

защитные дорожные сооружения;

зелённые насаждения.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. предельный минимальный размер земельного участка - 0,02га, предельный максимальный размер земельного участка - 40,0га

3.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3.3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

6. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

7. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 25**. Градостроительные регламенты. Прочие зоны (Пр)

**Статья 25.1**. Зона озеленения специального назначения (Пр -1)

Зона выделена для производства и сохранения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции - озеленение санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 38

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами | 9.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские | 3.3 |
| 2.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.3 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.4 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м | 4.4 |
| 2.5 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.6 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.7 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.8 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 2.9 | | Трубопроводный транспорт | Здания и сооружения, необходимые для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

2.1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

2.2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений - для данной зоны не устанавливается.

4. Минимальная доля (%) озеленённой территории земельных участков, предоставляемых для объектов капитального строительства, размещение которых допускается в границах зоны Пр-1 – 50%.

5. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 3 метров. Допускается отклонение от придельных параметров в части минимального отступа (при обосновании) - но не менее 1м (п.3.1.2.. ст. 16 Правил).

6. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 25.2**. Зона затопления и заболоченных территорий (Пр - 2)

К данной зоне отнесены все участки земель, не имеющие постоянного вида использования, включая овраги, заболоченные территории и другие свободные от застройки земли.

Обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 39

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов | Код вида по классификатору |
| 1.Основные виды разрешённого использования | | | | |
| 1.1 | | Скотоводство | Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных | 1.8 |
| 1.2 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами | 9.1 |
| 1.3 | | Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | | | |
| 2.1 | | Связь | Усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктура спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.2 | | Трубопроводный транспорт | Размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

**Статья 26.** Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 26.1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Действие Градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия и ограничения использования расположенных в указанных зонах земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Проектом зон охраны объектов культурного наследия г. Благовещенска.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют также ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя и по экологическим условиям, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных картами зон Градостроительных регламентов настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

к стилевым характеристикам застройки;

к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 26.2.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02». При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

3. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

3.1.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

3.1.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3.1.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

3.1.1.4. Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.1.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

3.1.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.1.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

3.1.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.1.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.1.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

3.1.3.1. Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.1.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

3.2.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

3.2.1.2. Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

3.2.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора.

3.2.2.2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3.2.2.3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.2.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.2.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно- эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

3.2.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

3.2.3.1. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.3.2. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

3.2.3.3. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2.3.4. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

3.2.3.5. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 метров, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

3.2.3.6. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

3.2.3.7. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.3.1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.3.2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Статья 26.3.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон (установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обозначены на карте зон с особыми условиями использования территорий - приложение 2).

На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

1. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены:

водоохранная зона водных объектов;

зона прибрежных защитных полос;

береговая полоса.

1.1. Водоохранная зона водных объектов

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов.

1.1.1. Размеры водоохранных зон водных объектов в пределах города Благовещенска:

р.р. Амур, Зея – 200 метров;

р. Чигири – от истока до Новотроицкого шоссе – 50 метров, от Новотроицкого шоссе до устья – 100 метров;

ручьи протяженностью менее 10 км, в том числе р. Бурхановка – водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой;

озера, водохранилища – 50 метров.

Водоохранная зона рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы (часть р. Бурхановка) не устанавливается.

1.1.2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

1.1.3. В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

1.1.4 Виды запрещенного использования:

использование сточных вод для удобрения почв;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

размещения и строительства складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, связанных с опасностью химического загрязнения;

строительства промышленных предприятий, технология которых связана с выпуском сточных вод, способных загрязнить источник питьевого водоснабжения стойкими токсическими веществами;

размещения и строительства объектов по заправке топливом, мойке и ремонту автомобилей;

устройства неорганизованных причалов и открытых складов леса и стройматериалов;

размещения стоянок для постоянного хранения транспортных средств;

отведения и строительства новых садовых участков.

1.2. Зона прибрежных защитных полос водных объектов

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу рек Амур и Зея, озер, рек и ручьев.

Прибрежная защитная полоса устанавливается в границах водоохранных зон водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается от береговой линии в зависимости от уклона берега водного объекта и изменяется от 30 до 50 метров или по парапету набережной при наличии ливневой канализации.

В зоне прибрежных защитных полос в дополнение к видам запрещенного использования в водоохранных зонах водных объектов запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

размещение дачных и садово-огородных участков;

выделение участков под индивидуальное строительство.

1.3. Береговая полоса

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначается для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

водных объектов общего пользования - 20 метров,

для каналов, рек и ручьев протяженностью от истока до устья не более чем 10 км - 5 метров.

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

**Статья 26.4.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

2. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**Статья 26.5**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитные зон.

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

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

3) Допускается размещать в границах СЗЗ промышленного объекта или производства:

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

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

5) Автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ.

6) СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

4. Изменения в Правила в отношении размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с действующим законодательством окончательной СЗЗ, установленной по результатам натурных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае является основанием для изменения территориальной зоны.

**Статья 26.6**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

**Статья 26.7.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Благовещенского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

2. Содержание указанных ограничений определено постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации». В пределах границ района аэродрома запрещается строительство без согласования с ГУП Амурской области "Аэропорт Благовещенск":

а) объектов высотой 50м и более относительно уровня аэродрома;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50м и более (с учётом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

3. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования с ГУП Амурской области "Аэропорт Благовещенск".

4. Размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с ГУП Амурской области "Аэропорт Благовещенск".

5. Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения в зоне действия систем посадки, вблизи объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, и размещение радиоизлучающих объектов должны согласовываться с ГУП Амурской области "Аэропорт Благовещенск".

6. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

**Статья 26.8**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на полосах отвода охранных зон (100 метровой зоне железнодорожных полос) железных дорог.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006г. №611).

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного

использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно - разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения безопасности движения, установленных федеральными законами и по согласованию с "Российскими железными дорогами".

Размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

**Статья 26.9.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров, устанавливаются в целях обеспечения эксплуатации сооружений телевизионной и радиовещательной сети Благовещенского радиотелевизионного центра в соответствии с законодательством Российской Федерации о связи и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

2. В соответствии с ними юридические или физические лица, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства высотой более 14 метров на земельных участках, попадающих в границы зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров, должны согласовать высоту объектов с органами/организациями телевизионной и радиовещательной сети либо владельцами сооружений передающих радиотехнических объектов, имеющими полномочия для данных согласований на территории Амурской области.

**Статья 26.10**. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, устанавливаются в целях обеспечения безопасности и эксплуатации сооружений магистральных сетей инженерно-технического обеспечения на территории города Благовещенска, в соответствии с нормами и техническими регламентами, установленными законодательством Российской Федерации.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства в указанных зонах, должны согласовать размещение объектов в установленном порядке с соответствующей службой сетедержателей.

**Статья 26.11.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон, подверженных паводкам и примыкающим к ним территориям.

1. В границах зон затопления паводком однопроцентной обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

2. Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

3. Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми, общественными, производственными зданиями и иными объектами капитального строительства;

один раз в 10 лет - для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений.

4. Сооружения и мероприятия для защиты от затопления и подтопления проектируются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012. «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», СНиП 33-01-2003 «Гидротехнические сооружения» и раздела 16 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области