

Приложение к
Приказу комитета
по архитектуре и градостроительству
Ленинградской области
от _____ № _____



Администрация муниципального образования
Сланцевский муниципальный
Ленинградской области

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования Сланцевское городское поселение
Сланцевского муниципального района Ленинградской области,
применительно к градостроительным регламентам

Сланцы
2017 год
Введение

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Сланцевского городского поселения Сланцевского муниципального района Ленинградской области разработан администрацией муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области на основании Постановления администрации муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области № 2052-п от 29.12.2016.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки подготовлены в соответствии с действующими законодательными и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ;

- Федеральный закон «Об охране окружающей среды от 10.01.2002 № 7-ФЗ;
- Областной закон Ленинградской области от 02.07.2003 № 47-оз «Об административных правонарушениях»;

- Областной закон Ленинградской области от 07.07.2014 № 45-оз «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Ленинградской области и органами местного самоуправления Ленинградской области»;

- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 9 сентября 2010 № 122 «Об утверждении СанПиН 2.2.1/2.1.1.2379-10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», а также в соответствии с СП 42.13330.2011 Свод правил Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»; СП 18.13330.2011 Свод правил Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II -89-80*»; СП 78.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 3.06.03-85»;

- Изменения в Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утверждённые Постановлением Правительства Ленинградской области от 27 июля 2015 г. № 286;

- Схема территориального планирования Ленинградской области (справочный материал);
- Схема территориального планирования Сланцевского муниципального района Ленинградской области, утвержденная решением Совета депутатов решением совета депутатов от 31.10.2012 № 393-рзд;

- Устав муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области;

- Положение о проведении публичных (общественных) слушаний, утвержденные решением совета депутатов муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области от 28.03.2006 № 55-гсд

Изменения вносятся в Статью 34.2 Градостроительные регламенты территориальных зон Части III «Градостроительные регламенты», утвержденных:

- решением совета депутатов муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области от 26.06.2012 №353-гсд,
- решением совета депутатов муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области от 27.05.2014

№511-гсд

- приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 02.04.2015 № 5

Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области применительно к градостроительным регламентам

Внесенные изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Сланцевское городское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области применительно к территории Сланцевского городского поселения позволят органам местного самоуправления:

- 1) создать условия для планировки территорий муниципальных образований;
- 2) обеспечить права и законные интересы физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) создать условия для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Данные изменения отражаются в Части III «Градостроительные регламенты».

Изложить Статью 34.2 Градостроительные регламенты территориальных зон Части III «Градостроительные регламенты» в следующей редакции:

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допускаются только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются совместно с ними.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном настоящими Правилами.

5. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с

классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков указанного классификатора и отдельно не устанавливаются.

6. В таблицах видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основных, вспомогательных, условно разрешенных) территориальных зон для сокращения словосочетания «виды разрешенного использования» используется аббревиатура ВРИ.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

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

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

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются в случаях, если национальными стандартами и сводами правил, техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования, санитарными правилами не предусмотрены более строгие требования к предельным параметрам.

9. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений указаны в таблицах.

Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

Предельное количество этажей объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, допускающих строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, составляет 3 этажа, если иное не указано на карте градостроительного зонирования.

10. Максимальный процент застройки земельного участка не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями, и частями объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка (подземная часть объекта).

11. Для объектов капитального строительства, предельные параметры которых превышают предельные параметры, установленные градостроительными регламентами, предельными считаются фактические параметры, подтвержденные действующими градостроительным планом земельного участка, разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного учета, выданными до вступления в силу настоящих Правил.

Для земельных участков, предельные размеры которых превышают предельные размеры, установленные градостроительными регламентами, предельными считаются фактические размеры, подтвержденные документацией по планировке территории (за исключением территорий, подлежащих комплексному и устойчивому развитию), утвержденной до вступления в силу настоящих Правил.

12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

14. Границы территориальных зон отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 35 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 36.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования «Жилая застройка» – код 2.0, включает в себя размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей)

Ж-1 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (этажностью 9-12 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства 2.1 (Данный вид разрешенного использования допускается при наличии документов, устанавливающих и (или) удостоверяющих право собственности на соответствующие данному виду разрешенного использования объекты недвижимости, выданных до вступления в силу настоящих Правил.)	Развлечения 4.8	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Среднеэтажная жилая застройка 2.5		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6		
Обслуживание жилой застройки 2.7		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2		
Общественное управление 3.8		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

Ж-2 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными (до 8 надземных этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Объекты гаражного назначения 2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Развлечения 4.8	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1		
Блокированная жилая застройка 2.3		
Обслуживание жилой застройки 2.7		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2		
Общественное управление 3.8		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным

регламентам.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Развлечения 4.8	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1		
Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (Данный вид разрешенного использования допускается в границах сельских населенных пунктов, за исключением города)		
Обслуживание жилой застройки 2.7		
Объекты гаражного назначения 2.7.1		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2		
Общественное управление 3.8		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Ведение огородничества 13.1		

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

О-1–ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Общественное управление 3.8	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Социальное обслуживание 3.2	Гостиничное обслуживание 4.7	
Бытовое обслуживание 3.3	Развлечения 4.8	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2		
Культурное развитие 3.6		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Общественное питание 4.6		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

О-2 ЗОНА ДЕЛОВОГО ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Коммунальное обслуживание 3.1	Объекты гаражного назначения 2.7.1	
Социальное обслуживание 3.2		
Бытовое обслуживание 3.3		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		
Культурное развитие 3.6		
Религиозное использование 3.7		
Общественное управление 3.8		
Обеспечение научной деятельности 3.9		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1		
Приюты для животных 3.10.2		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2		
Рынки 4.3		
Магазины 4.4		
Банковская и страховая деятельность 4.5		
Общественное питание 4.6		
Гостиничное обслуживание 4.7		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Развлечения 4.8		
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10		
Спорт 5.1		

О-3–ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ (ШКОЛЫ ДЕТСКИЕ САДЫ)

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений дошкольного, общего и среднего (полного) общего образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Бытовое обслуживание 3.3	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Социальное обслуживание 3.2	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2.		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		
Культурное развитие 3.6		
Общественное питание 4.6		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

О-4–ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Бытовое обслуживание 3.3	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Социальное обслуживание 3.2	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2.		
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		
Культурное развитие 3.6		
Обеспечение научной деятельности 3.9		
Общественное питание 4.6		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ СКВЕРОВ БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Культурное развитие 3.6	Спорт 5.1	
Природно-познавательный туризм 5.2	Охрана природных территорий 9.1	
Причалы для маломерных судов 5.4	Историко-культурная деятельность 9.3	
Общее пользование водными объектами 11.1	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	

Р-2 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ СКВЕРОВ БУЛЬВАРОВ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона парков, скверов, бульваров должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Культурное развитие 3.6	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Развлечения 4.8	Магазины 4.4	
Спорт 5.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Природно-познавательный туризм 5.2	Охрана природных территорий 9.1	
Причалы для маломерных судов 5.4	Историко-культурная деятельность 9.3	
Общее пользование водными объектами 11.1	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	

Р-3 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также организации отдыха и досуга населения. Допускается строительство культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Спорт 5.1	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Природно-познавательный туризм 5.2	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Туристическое обслуживание 5.2.1	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Охота и рыбалка 5.3	Пчеловодство 1.12	
Причалы для маломерных судов 5.4		
Охрана природных территорий 9.1		
Общее пользование водными объектами 11.1		
Охрана Государственной границы Российской Федерации 8.2		

Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Спорт 5.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Туристическое обслуживание 5.2.1		
Причалы для маломерных судов 5.4		
Поля для гольфа или конных прогулок 5.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Охрана природных территорий 9.1		

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

П-1 ПОДЗОНА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ I-II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Подзона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с видами использования недвижимости, установленными для данной подзоны

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Обеспечение научной деятельности 3.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Бытовое обслуживание 3.3	Рынки 4.3	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Общественное питание 4.6	

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Приюты для животных 3.10.2	Специальная деятельность 12.2	
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Недропользование 6.1		
Тяжелая промышленность 6.2		
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1		
Легкая промышленность 6.3		
Фармацевтическая промышленность 6.3.1		
Пищевая промышленность 6.4		
Нефтехимическая промышленность 6.5		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		
Автомобильный транспорт 7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

П-2 ПОДЗОНА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Подзона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с видами использования недвижимости, установленными для данной подзоны

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Обеспечение научной деятельности 3.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Бытовое обслуживание 3.3	Рынки 4.3	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Общественное питание 4.6	
Приюты для животных 3.10.2	Специальная деятельность 12.2	
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Недропользование 6.1		
Тяжелая промышленность 6.2		
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1		
Легкая промышленность 6.3		
Фармацевтическая промышленность 6.3.1		
Пищевая промышленность 6.4		
Нефтехимическая промышленность 6.5		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		
Автомобильный транспорт 7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

П-3 ПОДЗОНА ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ IV-V КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Подзона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с видами использования недвижимости, установленными для данной подзоны

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Обеспечение научной деятельности 3.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Бытовое обслуживание 3.3	Рынки 4.3	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Общественное питание 4.6	
Приюты для животных 3.10.2	Специальная деятельность 12.2	
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Недропользование 6.1		
Тяжелая промышленность 6.2		
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1		
Легкая промышленность 6.3		
Фармацевтическая промышленность 6.3.1		
Пищевая промышленность 6.4		
Нефтехимическая промышленность 6.5		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		
Автомобильный транспорт 7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других

требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов специально уполномоченными органами

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Деловое управление 4.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Коммунальное обслуживание 3.1	Магазины 4.4	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Общественное питание 4.6	
Обслуживание автотранспорта 4.9	Гостиничное обслуживание 4.7	
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Транспорт 7.0		
Железнодорожный транспорт 7.1		
Автомобильный транспорт 7.2		
Трубопроводный транспорт 7.5		

Т-2–ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Передвижное жилье 2.4	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Магазины 4.4	

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.4.1		
Обслуживание автотранспорта 4.9	Общественное питание 4.6	
Объекты придорожного сервиса 4.9.1	Гостиничное обслуживание 4.7	
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Транспорт 7.0		
Железнодорожный транспорт 7.1		
Автомобильный транспорт 7.2		
Трубопроводный транспорт 7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

Т-3–ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Обслуживание автотранспорта 4.9	Общественное питание 4.6	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Объекты придорожного сервиса 4.9.1	Гостиничное обслуживание 4.7	
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Транспорт 7.0		
Железнодорожный транспорт 7.1		
Автомобильный транспорт 7.2		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Трубопроводный транспорт 7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Специальное пользование водными объектами 11.2		
Гидротехнические сооружения 11.3		

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Магазины 4.4	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Бытовое обслуживание 3.3	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Религиозное использование 3.7	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Ритуальная деятельность 12.1		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		

С-2 ЗОНА КАРЬЕРОВ, ЗОЛОТВАЛОВ, ПОРОДНЫХ ОТВАЛОВ

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

Для нарушенных земель, участков земли, использованных для строительства и эксплуатации объектов, предусматривается проведение рекультивационных работ (на основании ст. 38 ФЗ «Об охране окружающей среды» (№ 7-ФЗ) и во исполнение Постановления Правительства РФ от 23.02.1994г. № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»).

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Недропользование 6.1	Обеспечение научной деятельности 3.9	
Тяжелая промышленность 6.2	Магазины 4.4	
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Нефтехимическая промышленность 6.5	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Строительная промышленность 6.6	Специальная деятельность 12.2	
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		
Автомобильный транспорт 7.2		

С-3–ЗОНА ПОЛИГОНА ТБО

Зона предназначена для объектов размещения отходов потребления. Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Специальная деятельность 12.2	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
	Обслуживание автотранспорта 4.9	
	Склады 6.9	
	Железнодорожный транспорт 7.1	
	Автомобильный транспорт 7.2	
	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	

С-4–ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования Код	Условно разрешенные виды использования Код	Вспомогательные виды разрешенного использования Код
Связь 6.8	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Охрана природных территорий 9.1	Спорт 5.1	
	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В состав территориальных зон могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона сельскохозяйственных угодий установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.

Назначение территории:

- пашни,
- сенокосы,
- пастбища,
- залежи,
- земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

СХ-1 ЗОНА ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОГО ХОЗЯЙСТВА

Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства СХ-1, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами дачного хозяйства, садоводства.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Ведение огородничества 13.1	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Ведение садоводства 13.2	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Ведение дачного хозяйства 13.3		

СХ-2 ЗОНА ОГОРОДОВ

Зона, предназначенная для ведения огородничества СХ-2, установлена для ведения гражданами огородничества.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Ведение огородничества 13.1	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Растениеводство 1.1	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	

СХ-3 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

Зона предназначена для размещения объектов и сооружений сельскохозяйственного производства

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Сельскохозяйственное использование 1.0	Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Растениеводство 1.1	Коммунальное обслуживание 3.1	
Скотоводство 1.8	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Звероводство 1.9		
Птицеводство 1.10		
Свиноводство 1.11		
Пчеловодство 1.12		
Рыбоводство 1.13.		
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16		
Питомники 1.17		
Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18		
Для ведения личного подсобного хозяйства (в границах населенного пункта) 2.2		
Пищевая промышленность 6.4		
Склады 6.9		
Охрана Государственной границы Российской Федерации 8.2		

Градостроительные регламенты территориальных зон в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельный размер земельных участков, расположенных во всех территориальных зонах и не установленный в соответствующих таблицах, не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках. Требования к максимальной высоте не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы и др.

1. Для территориальных зон: Ж-1; Ж-2; Ж-3:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны		
		Ж-1	Ж-2	Ж-3
1.	Предельные размеры земельных участков:			
2.	минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 2.1 (м2)	500	500	500
3.	максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 2.1 (м2)	2500	2500	2500

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны		
		Ж-1	Ж-2	Ж-3
4.	минимальная площадь земельного участка для огородничества 13.1 (м2)	-	-	200
5.	максимальная площадь земельного участка для огородничества 13.1 (м2)	-	-	1000
6.	минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м2)	-	-	1000
7.	максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м2)	-	-	5000
8.	минимальная площадь земельного участка для объектов гаражного назначения 2.7.1 (м2)	-	-	24
9.	максимальная площадь земельного участка для объектов гаражного назначения 2.7.1 (м2)	-	не устанавливается	
10.	минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3	3
11.	предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	12/48	8/32	3/12
12.	максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	50	60	60

Иные показатели по параметрам застройки зон Ж-1; Ж-2; Ж-3:

При разделе земельного участка между совладельцами домовладения не допускается его дробления, если минимальная площадь участка образуется менее 200 кв. м на каждого совладельца.

Территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков до хозяйственных и прочих строений — 1 м, до построек для содержания скота и птицы — 4 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

2. Для территориальной зоны: О-1; О-2; О-3; О-4:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		О-1	О-2	О-3	О-4
1	Предельные размеры земельных участков:				

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		О-1	О-2	О-3	О-4
2	минимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
3	максимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
4	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3	3	3
5	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	4/16	8/32	5/20	5/20
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	70	70	70

Иные показатели по параметрам застройки зоны О-1; О-2; О-3; О-4: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

3. Для территориальных зон: Р-1; Р-2; Р-3; Р-4:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		Р-1	Р-2	Р-3	Р-4
1	Предельные размеры земельных участков:				
2	минимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
3	максимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
4	минимальные отступы от границ земельных участков (м)	не устанавливается			
5	предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	-/10	-/10	-/20	-/30
6	максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	20	50	30	60

Иные показатели по параметрам застройки зон Р-1; Р-2; Р-3; Р-4: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

4. Для территориальных зон: П-1; П-2; П-3; Т-1; Т-2; Т-3:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны					
		П-1	П-2	П-3	Т-1	Т-2	Т-3
1	Предельные размеры земельных участков:						
2	минимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается					

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны					
		П-1	П-2	П-3	Т-1	Т-2	Т-3
3	максимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается					
4	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	не устанавливается					
5	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	не устанавливается					
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	60	60	60	60	60

Иные показатели по параметрам застройки зон П-1; П-2; П-3; Т-1; Т-2; Т-3: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

5. Для территориальных зон: С-1; С-2; С-3; С-4:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны			
		С-1	С-2	С-3	С-4
1.	Предельные размеры земельных участков:				
2.	минимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
3.	максимальная площадь земельного участка (м ²)	не устанавливается			
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	5	5	3
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	не устанавливается			
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	не устанавливается			

Иные показатели по параметрам застройки зон С-1; С-2; С-3; С-4: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

6. Для территориальных зон: СХ-1; СХ-2; СХ-3:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны		
		СХ-1	СХ-2	СХ-3
1.	Предельные размеры земельных участков:			
2.	минимальная площадь земельного участка (м ²)	500	200	не устанавливается

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны		
		CX-1	CX-2	CX-3
3.	максимальная площадь земельного участка (м2)	1500	1000	не устанавливается
4	максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м2)	-	-	5000
5	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3	3
6	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	3/12	1/5	-/12
7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	40	60

Иные показатели по параметрам застройки зон CX-1; CX-2; CX-3: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Минимальные отступы от границ соседних земельных участков до хозяйственных и прочих строений — 1 м, до построек для содержания скота и птицы — 4 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.