|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

ЗАКАЗЧИК:

Отдел архитектуры и градостроительства администрации города Евпатории Республики Крым

Экз. № \_\_\_\_\_

**Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория**

**Градостроительные регламенты**

**Том 2. Текстовая часть**

Заместитель генерального

директора по развитию Маскулов Р.М.

**Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Евпатория**

 **(градостроительные регламенты)**

[ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 3](#_Toc536639654)

[ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 3](#_Toc536639655)

[Статья 38. Жилые зоны (Ж) 3](#_Toc536639656)

[Статья 39. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) 3](#_Toc536639657)

[Статья 40. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2) 16](#_Toc536639658)

[Статья 41. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3) 30](#_Toc536639659)

[Статья 42. Зоны смешанной застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-4) 44](#_Toc536639660)

[Статья 43. Общественно-деловые зоны (О) 58](#_Toc536639661)

[Статья 44. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, (О-1) 58](#_Toc536639662)

[Статья 45. Зона объектов спортивного назначения (О-2) 73](#_Toc536639663)

[Статья 46. Зона объектов туристско-рекреационного назначения (О-3) 77](#_Toc536639664)

[Статья 47. Производственная и коммунально-складская зона (П-1) 86](#_Toc536639665)

[Статья 48. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1) 97](#_Toc536639666)

[Статья 49. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (СП-2) 101](#_Toc536639667)

[Статья 50. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т) 113](#_Toc536639668)

[Статья 51. Зона транспортной инфраструктуры (Т) 113](#_Toc536639669)

[Статья 52. Зона инженерной инфраструктуры (И) 122](#_Toc536639670)

[Статья 53. Зона рекреационного назначения (Р-1) 129](#_Toc536639671)

[Статья 54. Зона объектов санаторно-курортного назначения (Р-2) 134](#_Toc536639672)

[Статья 55. Зона садово-дачной застройки (СХ-1) 146](#_Toc536639673)

[Статья 56. Зоны зеленых насаждений (З) 152](#_Toc536639674)

[Статья 57. Зона озеленения общего пользования (З-1) 152](#_Toc536639675)

[Статья 58. Зона санитарно-защитного озеленения (З-2) 152](#_Toc536639676)

[Статья 59. Зона лесов (З-3) 152](#_Toc536639677)

[Статья 60. Территории общего пользования (ТО) 152](#_Toc536639678)

[Статья 61. Зона водных объектов (ВО) 153](#_Toc536639679)

[ЧАСТЬ V. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 154](#_Toc536639680)

[ГЛАВА 9. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 154](#_Toc536639681)

[Статья 62. Зоны с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности) 154](#_Toc536639682)

[Статья 63. Состав зон с особыми условиями использования территорий, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями 154](#_Toc536639683)

[ГЛАВА 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 157](#_Toc536639684)

[Статья 64. Режимы использования территорий в границах объектов культурного наследия 157](#_Toc536639685)

[Статья 65. Регламенты использования территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями 158](#_Toc536639686)

## ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

## Статья 38. Жилые зоны (Ж)

## Статья 39. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

1. **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 2.1 Для индивидуального жилищного строительства2.3 Блокированная жилая застройка3.1 Коммунальное обслуживание3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5. Образование и просвещение3.6 Культурное развитие8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка12.0 Земельные участки (территории) общего пользования  | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка);2.7.1 Объекты гаражного назначения3.2 Социальное обслуживание3.7 Религиозное использование3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание4.1. Деловое управление4.3 Рынки4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание5.1 Спорт5.2.1. Туристическое обслуживание | * 1. Бытовое обслуживание
 |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.Минимальный размер земельного участка 0,05 га.Максимальный размер земельного участка 0,08 га.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка  | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти 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 (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.Минимальный размер земельных участков – 200 м2  Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для блокированных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,3Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,6Примечания:Максимальное количество совмещенных домов – не более 10, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Предельная высота – 20мПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;Долговременное лечение, при мощности:до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8  |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животныхМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Параметры застройки:Максимальное количество этажей – 3.Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаМинимальный размер земельного участка -14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – 0,52 га;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8 (см. примечание п.5);Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8 (см. примечание п.5);Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га - 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.
5. Для кодов ВРИ 4.7–« Гостиничное обслуживание» и 5.2.1 «Туристическое обслуживание», находящихся в условно-разрешенных видах территориальной зоны Ж-1 – максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений принимать равной - 4 .

## Статья 40. Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

1. **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка2.3 Блокированная жилая застройка3.1. Коммунальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5 Образование и просвещение3.6 Культурное развитие8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства2.7.1 Объекты гаражного назначения3.2 Социальное обслуживание3.7 Религиозное использование3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание4.1. Деловое управление4.3 Рынки4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание4.9.1 Объекты придорожного сервиса5.1 Спорт 5.2.1. Туристическое обслуживание | 4.9 Обслуживание автотранспорта 5.2. Природно-познавательный туризм |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8 |
| 2.3. | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти 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 (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.Минимальный размер земельных участков – 200 м2  Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для блокированных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,3Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,6Примечания:Максимальное количество совмещенных домов – не более 10, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га - 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;Долговременное лечение, при мощности:до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1.  | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.Минимальный размер земельного участка 0,05 га.Максимальный размер земельного участка 0,08 га.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животныхМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаМинимальный размер земельного участка -14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – 0,52 га;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 . |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8(см. примечание п.5);Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМаксимальный количество колонок на АЗС - 5Максимальный технологических постов для СТО - 5Минимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;Для СТО минимальный размер: на 5 технологических постов – 0.5 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8 (см. примечание п.5);Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 5.2.  | 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 мероприятийМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.
5. Для кодов ВРИ 4.7–« Гостиничное обслуживание» и 5.2.1 «Туристическое обслуживание», находящихся в условно-разрешенных видах территориальной зоны Ж-2 – максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений принимать равной - 4 .

## Статья 41. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

1. **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код. Основные виды разрешённогоиспользования | Код. Условно разрешённыевиды использования | Код. Вспомогательные видыиспользования |
| 2.5 Среднеэтажная жилая застройка3.1 Коммунальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5 Образование и просвещение3.6 Культурное развитие3.8 Общественное управление8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка2.3 Блокированная жилая застройка2.6 Многоэтажная жилая застройки2.7.1 Объекты гаражного назначения3.2 Социальное обслуживание3.7 Религиозное использование3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание4.1. Деловое управление4.3 Рынки4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание4.9.1 Объекты придорожного сервиса5.1 Спорт  | 4.9 Обслуживание автотранспорта 5.2. Природно-познавательный туризм |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений домаМинимальный размер земельных участков – 5400 кв.м (при застройке квартала), 2800 кв.м (для отдельно стоящего дома) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 8 надземных этажей;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению. |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га - 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;свыше 50 до 100 коек – 160 кв.м. на 1 койку;Долговременное лечение, при мощности:- до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;свыше 50 до100 коек – 310 кв.м. на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской ФедерацииМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8 |
| 2.3. | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти 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 (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.Минимальный размер земельных участков – 200 м2  Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для блокированных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,3Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,6Примечания:Максимальное количество совмещенных домов – не более 10, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Минимальный размер земельных участков – 10800 кв.м (квартал), 5400 кв.м (отдельно стоящий дом) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 16 надземных этажей;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,2Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животныхМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаМинимальный размер земельного участка -14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМаксимальный количество колонок на АЗС - 5Максимальный технологических постов для СТО - 5Минимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;Для СТО минимальный размер: на 5 технологических постов – 0.5 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 5.2.  | 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 мероприятийМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 42. Зоны смешанной застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-4)

1. **Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 2.6 Многоэтажная жилая застройка2.5 Среднеэтажная жилая застройка3.1 Коммунальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5 Образование и просвещение3.6 Культурное развитие3.8 Общественное управление8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка2.7.1 Объекты гаражного назначения3.2 Социальное обслуживание3.7 Религиозное использование3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание4.1. Деловое управление4.3 Рынки4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание4.9.1 Объекты придорожного сервиса5.1 Спорт 5.2.1 Туристическое обслуживание | 4.9 Обслуживание автотранспорта 5.2. Природно-познавательный туризм |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Минимальный размер земельных участков – 10800 кв.м (квартал), 5400 кв.м (отдельно стоящий дом) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 16 надземных этажей;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,2Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений домаМинимальный размер земельных участков – 5400 кв.м (квартал), 2800 кв.м (отдельно стоящий дом) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 8 надземных этажей;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Предельная высота – 40мПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению. |
| 3.3. | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га - 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –3;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4Количество парковочных мест по [СП 113.13330](http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293797/4293797472.htm) |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;свыше 50 до 100 коек – 160 кв.м. на 1 койку;Долговременное лечение, при мощности:- до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;свыше 50 до100 коек – 310 кв.м. на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской ФедерацииМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животныхМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаМинимальный размер земельного участка -14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;Максимальный размер земельных участков – 2800 кв.м;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМаксимальный количество колонок на АЗС - 5Максимальный технологических постов для СТО - 5Минимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;Для СТО минимальный размер: на 5 технологических постов – 0.5 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2.1. | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 5.2.  | 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 мероприятийМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 43. Общественно-деловые зоны (О)

## Статья 44. Зоны делового, общественного и коммерческого назначения, (О-1)

* 1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 3.1 Коммунальное обслуживания3.2. Социальное обслуживание3.3.Бытовое обслуживание3.4.1.Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2.Стационарное медицинское обслуживание3.5. Образование и просвещение3.6 Культурное развитие3.8 Общественное управление3.9 Обеспечение научной деятельности4.1 Деловое управление4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))4.4 Магазины4.5 Банковская и страховая деятельность4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание4.8 Развлечения4.10 Выставочно-ярморочная деятельность5.1 Спорт5.2.1 Туристическое обслуживание8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка9.3 Историко-культурная деятельность12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.7.1 Объекты гаражного назначения3.7 Религиозное использование4.3 Рынки6.9 Склады | 4.9 Обслуживание автотранспорта 5.0 Отдых (рекреация) |

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

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 3.2. | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га - 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;свыше 50 до 100 коек – 160 кв.м. на 1 койку;свыше 100 до 200 коек – 110 кв. м. на 1 койку;свыше 200 до 300 коек – 80 кв.м. на 1 койку;свыше 300 до 500 коек – 60 кв.м. на 1 койку;свыше 500 – 60 кв.м. на 1 койкуДолговременное лечение, при мощности:- до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;свыше 50 до100 коек – 310 кв.м. на 1 койку;свыше 100 до 200 коек – 260 кв.м. на 1 койку;свыше 200 до 300 коек – 210 кв.м. на 1 койку;свыше 300 до 500 коек – 180 кв.м. на 1койку;свыше 500 – 150 кв.м. на 1 койкуМаксимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д)Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской ФедерацииМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мираМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;На территории жилой застройки допускается размещать только объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны для которых не устанавливаются);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 15 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центраМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМинимальный размер земельных участков:Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 650 до 1500 – 0,06 – 0,04 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 1500 до 3500 – 0,04 – 0,02 на100 кв.м. торговой площади;свыше 3500 – 0,02 га на 100 кв.м. торговой площадиМаксимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховыеМинимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Минимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМинимальный размер земельных участков: при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зонМинимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.10 | Выставочно-ярморочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2.1. | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | 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 туризмМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории ) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынкаМинимальный размер земельного участка -14 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади до 600 кв.м;Минимальный размер земельного участка -7 кв.м на 1 кв.м торговой площади при общей торговой площади свыше 3000 кв.м;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 6.9 | Склады  | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складовМинимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей -4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |

**Вспомогательные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9  | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 5.0  | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 45. Зона объектов спортивного назначения (О-2)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 5.1 Спорт 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 3.1 Коммунальное обслуживание | 4.1 Деловое управление5.2.1 Туристическое обслуживание |

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерейМинимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 46. Зона объектов туристско-рекреационного назначения (О-3)

**1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 2.4 Передвижное жилье4.7 Гостиничное обслуживание5.2 Природно-познавательный туризм 5.2.1 Туристическое обслуживание12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 3.1 Коммунальное обслуживание4.8 Развлечения | 3.2 Социальное обслуживание4.1 Деловое управление4.4 Магазины4.5 Банковская и страховая деятельность4.6 Общественное питание4.10 Выставочно-ярморочная деятельность5.1 Спорт9.2.Курортная деятельность9.2.1.Санаторная деятельность |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.4 | Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользованияМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2 | 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 мероприятийМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 4.8 | Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зонМинимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – 0,52 га;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 . |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховыеМинимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.10 | Выставочно-ярморочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 9.2 | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортаПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);размещение лечебно-оздоровительных лагерейМинимальный размер земельного участка– не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 47. Производственная и коммунально-складская зона (П-1)

**1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого использования** | **Код. Условно разрешённые виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 3.1 Коммунальное обслуживание6.3 Лёгкая промышленность 6.4 Пищевая промышленность 6.6 Строительная промышленность 6.8 Связь6.9 Склады 6.11Целлюлозно-бумажная промышленность12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 1.17 Питомники2.7.1 Объекты гаражного назначения3.3 Бытовое обслуживание3.10 Ветеринарное обслуживание4.0 Предпринимательство4.9 Обслуживание автотранспорта 4.9.1. Объекты придорожного сервиса6.2 Тяжелая промышленность  | 3.9 Обеспечение научной деятельности4.1 Деловое управление7.1 Железнодорожный транспорт 7.2 Автомобильный транспорт 11.2 Специальное пользование водными объектами |

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

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций – не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты – не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 6.3 | Легкая промышленность  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленностиМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 6.4 | Пищевая промышленность  | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделийМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота –20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 6.6 | Строительная промышленность  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукцииМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 6.9 | Склады  | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складовМинимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей -4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 6.11. | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информацииМинимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Размещение предприятий и коммунально-складские объектов относящихся к I - III классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон от 300 м до 1 км);Отступ от границ земельного участка:Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей -4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 1.17 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производстваМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей –1;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)Минимальный размер земельных участков – на 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест:0,1-0,2 га-10-50 мест ;0,05-0,08га – 50-150 мест; Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 – 3.10.2Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животныхМинимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков – не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4 |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта  | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 4.9.1. | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМинимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;на 7 колонок – 0,3 га;на 9 колонок – 0,35 га;на 11 колонок – 0,4 гаДля СТО минимальный размер:на 5 технологических постов – 0.5 га;на 10 технологических постов – 1,0 га;на 15 технологических постов – 1.5 га;на 25 технологических постов – 2,0 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 6.2 | Тяжелая промышленность  | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использованияМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Размещение предприятий и коммунально-складские объектов относящихся к I - III классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон от 300 м до 1 км);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мираМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;На территории жилой застройки допускается размещать только объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны для которых не устанавливаются);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 15 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт  | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (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) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров.Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 7.2 | Автомобильный транспорт  | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами  | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)Минимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны для которых не устанавливаются);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 48. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП-1)

**1.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого использования** | **Код. Условно разрешённые виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 12.1 Ритуальная деятельность12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | - | 3.1. Коммунальное обслуживание3.7. Религиозное использование |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооруженийМинимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного– не регламентируется, за исключением максимальной площади земельного участка под кладбище – 40 га;Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон, м:100 – при площади кладбища 10 га и менее;300 – при площади кладбища от 10 до 20 га;500 – при площади кладбища от 20 до 40 га;50 – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов;от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлениюКоэффициент плотности застройки – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Предельное количество этажей - 2Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СП-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 49. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (СП-2)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 6.8 Связь6.10 Обеспечение космической деятельности7.4 Воздушный транспорт8.0 Обеспечение обороны и безопасности8.1 Обеспечение вооруженных сил8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний  | 1.13 Рыбоводство2.5 Среднеэтажная жилая застройка2.6 Многоэтажная жилая застройка3.4.1Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5 Образование и просвещение3.7 Религиозное использование  | 3.1 Коммунальное обслуживание3.9 Обеспечение научной деятельности4.1 Деловое управление4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.9 Обслуживание автотранспорта 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 6.10 | Обеспечение космической деятельности | Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельностиМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 40 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 7.4 | Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых 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; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – по согласованию со службами эксплуатации аэропорта;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных 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;размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности;Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 40 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образованияМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; в условиях сложившейся застройки – не менее 3 м;Предельная высота – 40 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 8.3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 1.13 | Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений домаМинимальный размер земельных участков – 5400 кв.м (при застройке квартала), 2800 кв.м (для отдельно стоящего дома) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 8 надземных этажей;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Минимальный размер земельных участков – 10800 кв.м (квартал), 5400 кв.м (отдельно стоящий дом) Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – не выше 16 надземных этажей;Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,2Требования к оформлению уличных фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру сформировавшейся среды, типу застройки и условиям размещения в городском округе. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;свыше 50 до 100 коек – 160 кв.м. на 1 койку;Долговременное лечение, при мощности:- до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;свыше 50 до100 коек – 310 кв.м. на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.5 | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2Минимальный размер земельных участков:Дошкольные образовательные организации:на 1 место при вместимости учреждения: до 100 мест - 44 кв.м/место; свыше 100 мест - 38 кв.м/место; Общеобразовательные организации:на 1 учащегося при вместимости организации: от 40 до 400 – 55 кв.м/место;от 400 до 500 – 65 кв.м/место;от 500 до 600 – 55 кв.м/место;от 600 до 800 – 45 кв.м/место;от 800 до 1100 – 36 кв.м/место;от 1100 до 1500 – 23 кв.м/место;от 1500 до 2000 – 18 кв.м/место;свыше 2000 – 16 кв.м/местоДля образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования:Учреждения среднего профессионального образования: на 1 учащегося при вместимости учреждения: до 300 – 75 кв.м/на 1 учащегося;от 300 до 900 – 50-65 кв.м/на 1 учащегося;от 900 до 1600 – 30-40 кв.м/на 1 учащегося;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений - 25 м при осуществлении нового строительства дошкольных образовательных и образовательных (начального общего и среднего (полного) общего образования) организаций.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений среднего, высшего профессионального образования – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей для дошкольных и общеобразовательных организаций – 4;Максимальное количество этажей для учреждений среднего, высшего профессионального образования – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Предельная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.Минимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Предельная высота – 15 м;Максимальное количество этажей – 5Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СП-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.
5. Перед подачей заявления на получения градостроительного плана земельного участка в зоне СП-2 провести согласование с соответствующими ведомствами, которые распространяют свое влияние на данную территориальную зону.

## Статья 50. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И,Т)

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры включают в себя земельные участки для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ, для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций воздушного, железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, размещения объектов инженерной инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения).

В зонах объектов инженерной и транспортной инфраструктуры допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов зоны.

## Статья 51. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 3.1. Коммунальное обслуживание7.1 Железнодорожный транспорт7.2 Автомобильный транспорт7.4 Воздушный транспорт7.5. Трубопроводный транспорт8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.7.1Объекты гаражного назначения4.1 Деловое управление4.2. Объекты торговли4.6. Общественное питание4.7. Гостиничное обслуживание 4.9.1. Объекты придорожного сервиса 6.9. Склады | * 1. Обслуживание автотранспорта
 |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1. | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1Предельная высота – 20мПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (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) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров.Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 7.4. | Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых 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; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – по согласованию со службами эксплуатации аэропорта;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводовМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.2. | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центраМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6. | Общественное питание  | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7. | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМаксимальный размер здания гостиницы до 100 местМинимальный размер земельных участков: Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9.1. | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМинимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;на 7 колонок – 0,3 га;на 9 колонок – 0,35 га;на 11 колонок – 0,4 гаДля СТО минимальный размер:на 5 технологических постов – 0.5 га;на 10 технологических постов – 1,0 га;на 15 технологических постов – 1.5 га;на 25 технологических постов – 2,0 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складовМинимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей -4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 52. Зона инженерной инфраструктуры (И)

Зоны инженерных инженерной инфраструктуры включают в себя участки территории городского округа, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 6.7 Энергетика 6.8 Связь7.5 Трубопроводный транспорт8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка11.2 Специальное пользование водными объектами12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 4.9 Обслуживание автотранспорта 4.9.1Объекты придорожного сервиса | 3.1 Коммунальное обслуживание * 1. Гидротехнические сооружения
 |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 6.7 | Энергетика  | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 50 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводовМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Отступ от границ земельного участка:- для линейных объектов – не подлежит установлению;- для иных объектов капитального строительства – минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами  | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)Минимальный размер земельного участка – 0,5 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны для которых не устанавливаются);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |
| 12.0 | Земельные участки (территории ) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;  |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 6;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 4.9.1. | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМинимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;на 7 колонок – 0,3 га;на 9 колонок – 0,35 га;на 11 колонок – 0,4 гаДля СТО минимальный размер:на 5 технологических постов – 0.5 га;на 10 технологических постов – 1,0 га;на 15 технологических постов – 1.5 га;на 25 технологических постов – 2,0 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1Предельная высота – 20мПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению; Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 53. Зона рекреационного назначения (Р-1)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 5.2 Природно-познавательный туризм 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы9.1 Охрана природных территорий9.3 Историко-культурная деятельность11.3 Гидротехнические сооружения (в части размещения гидротехнических сооружений IV класса для создания искусственных водоемов)12.0 Земельные участки (территории ) общего пользования  | 5.1 Спорт4.0 Предпринимательство | 3.1 Коммунальное обслуживание |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 5.2 | 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 мероприятийМаксимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка (в части размещения объектов, обеспечивающих деятельность аварийно-спасательных служб) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады)Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем 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, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценнымиМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | 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 туризмМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения (в части размещения гидротехнических сооружений IV класса для создания искусственных водоемов) | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 30 м;Параметры застройки:Максимальный процент застройки – не подлежит установлению; Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению; |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 54. Зона объектов санаторно-курортного назначения (Р-2)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.8 Общественное управление4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание5.2. Природно-познавательный туризм5.2.1. Туристическое обслуживание8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка9.2.Курортная деятельность9.2.1.Санаторная деятельность9.3 Историко-культурная деятельность12.0 Земельные участки (территории) общего пользования | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка2.7.1 Объекты гаражного назначения3.2 Социальное обслуживание3.7 Религиозное использование3.9. Обеспечение научной деятельности4.1. Деловое управление4.4 Магазины4.9.Обслуживание автотранспорта4.9.1. Объекты придорожного сервиса5.1 Спорт | 3.1 Коммунальное обслуживание |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.Минимальный размер земельного участка:Интенсивное лечение с кратковременным пребыванием, при мощности:до 50 коек – 210 кв.м. на одну койку;Долговременное лечение, при мощности:до 50 коек – 360кв.м на 1 койку;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской ФедерацииМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Минимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нихМинимальный размер земельных участков: при числе мест от 25 до 100– 55 м2 на 1 место.Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 5.2.  | 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 мероприятийМинимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка - не подлежит установлению;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерейМаксимальная вместимость здания туристического обслуживания 100 местМинимальный размер земельного участка – по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 8;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданийМинимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 20 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 9.2. | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортаПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);размещение лечебно-оздоровительных лагерейМинимальный размер земельного участка– не подлежит установлению;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 5;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | 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 туризмПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код****вида разрешенного использования****земельного****участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.Минимальный размер земельного участка 0,05 га.Максимальный размер земельного участка 0,08 га.Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Допускается блокировка жилых домов по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований и действующими градостроительными нормативами.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – до 4, включая мансардный;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,4Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,8 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моекМинимальный размер земельного участка – 18 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлениюМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлениюМаксимальный размер земельных участков - не подлежит установлению Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальная высота – 20 метровПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мираМинимальный размер земельного участка – 1 га;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;На территории жилой застройки допускается размещать только объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны для которых не устанавливаются);Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 15 м; от красной линии проездов – не менее 10 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицПредельная высота – 15 м;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 4.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – 0,52 га;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервисаМаксимальный количество колонок на АЗС - 5Максимальный технологических постов для СТО - 5Минимальный размер земельных участков:Для АЗС минимальный размер:на 2 колонки – 0,1 га;на 5 колонки – 0,2 га;Для СТО минимальный размер: на 5 технологических постов – 0.5 га;В иных случаях минимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м в отдельно стоящих зданияхМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 2;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,6Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 1,8 |
| 5.1 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей.Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение Д).Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 4;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 1Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению.  |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 55. Зона садово-дачной застройки (СХ-1)

1. **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код. Основные виды разрешённого****использования** | **Код. Условно разрешённые****виды использования** | **Код. Вспомогательные виды****использования** |
| 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства12.0 Земельные участки (территории) общего пользования13.1 Ведение огородничества13.2 Ведение садоводства13.0 Земельные участки общего пользования | 4.4 Магазины4.6. Общественное питание  | 3.1 Коммунальное обслуживание |

1. **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 2.2. | Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животныхМинимальный размер земельного участка –0,04 гаМаксимальный размер земельного участка – 0,06 гаМинимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный этаж.Высота от уровня земли до верха плоской кровли – 9,6 м, до конька скатной кровли – 13,6 м. Максимальная этажность вспомогательных строений – 2 этажа. максимальная высота от уровня земли до верха нежилых зданий – 9 метров.Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 |
| 12.0 | Земельные участки (территории ) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению  |
| 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культурМинимальный размер земельных участков – 0,04 гаМаксимальный размер земельных участков – 0,06 га;Минимальный отступ некапитальных жилых строений от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение некапитальных жилых строений по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2, включая мансардный этаж;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражейМинимальный размер земельных участков – 0,04 га;Максимальный размер земельных участков – 0,06 га;Минимальный отступ размещение садового дома от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение размещение садового дома по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2, включая мансардный этаж;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,2Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 0,4 |
| 13.0 | Земельные участки общего пользования | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования Размеры земельных участков – не подлежат установлению.Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлениюМаксимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению |

**Условно-разрешенные виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. мМаксимальный размер торгового зала до 650 кв.м. торговой площадиМинимальный размер земельных участков: Для магазинов: до 250 кв.м торговой площади – 0,08 га на 100 кв.м. торговой площади;свыше 250 до 650 кв.м. торговой площади – 0,08 – 0,06 га на 100 кв.м. торговой площади;Максимальный размер земельных участков – 0,52 га;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)Максимальный размер здания общественного питания до 150 местМинимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га;свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улицМаксимальное количество этажей – 3;Параметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4  |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код вида разрешенного использования земельного участка** | **Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)** |
| 2 | 3 | 4 |
| 3.1. | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).Минимальные размеры земельных участков на объекты:Для котельных – 0.7 га (в соответствии с МНГП) ;Станции водоподготовки – 1га (в соответствии с МНГП);Для насосных станций – 50 кв.м; Для телефонных станций – не подлежит установлению;Для гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники – 300 кв.м;Для автостоянок не подлежит установлению;Для зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг– 400 кв.м;Для трансформаторных подстанций - не подлежит установлению;Для тепловых пунктов – не подлежит установлению;Для газораспределительных пунктов – 6 кв.м;Максимальные размеры земельных участков на вышеуказанные объекты - не подлежит установлению либо в соответствии с МНГП;Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.Максимальное количество этажей – 2Предельная высота – 20мПараметры застройки:Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – не подлежит установлению; Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – не подлежит установлению. |

Примечание:

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями Части V настоящих Правил.
2. В случаях, когда размер земельного участка, предоставленного до вступления в силу настоящих Правил, меньше предельных минимальных норм, либо превышает предельные максимальные нормы, предусмотренные выше, то для данного земельного участка его размеры являются соответственно минимальными или максимальными предельными нормами.
3. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении требований действующих норм СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.
4. В случае отсутствия установленных красных линий, минимальные отступы до зданий и сооружение при осуществлении строительства применять от границ участка смежных с территориями общего пользования.

## Статья 56. Зоны зеленых насаждений (З)

Зоны зеленых насаждений иного назначения на территории городского округа представлены земельными участками, занятыми зонами городских лесов (лесополос) и зонами природного ландшафта, зонами зелёных насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий и зонами иных зелёных насаждений (СЗЗ), на которые действие градостроительного регламента не распространяется.

* + 1. Регламенты для зон зеленых насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий в соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.
		2. Регулирование градостроительной деятельности для зон зеленых насаждений общего пользования в границах коридоров красных линий должно осуществляться в соответствии с Проектом планировки и межевания улично-дорожной сети и территорий общего пользования.

## Статья 57. Зона озеленения общего пользования (З-1)

Зоны зеленых насаждений, территории общего пользования, в том числе в границах коридоров красных линий включают в себя участки, предназначенные для установления полос отвода автомобильных дорог, размещения улично-дорожной сети, за исключением внутриквартальных проездов, инженерной сети, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства (при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов указанных объектов, объектов благоустройства, в том числе для размещения парков, скверов, бульваров, газонов в границах таких территорий, иных зеленых насаждений. На территории общего пользования градостроительные регламенты не устанавливаются.

## Статья 58. Зона санитарно-защитного озеленения (З-2)

Зоны зеленых насаждений, в том числе санитарно-защитные зоны, зоны санитарных разрывов объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СЗЗ кладбищ и пр. объектов.

## Статья 59. Зона лесов (З-3)

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда.

## Статья 60. Территории общего пользования (ТО)

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий, могут включаться в состав различных территориальных зон.

* + 1. Регламенты для территорий общего пользования в соответствии с пунктом 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.
		2. Регулирование градостроительной деятельности для территорий общего пользования в границах коридоров красных линий должно осуществляться в соответствии с Проектом планировки и межевания улично-дорожной сети и территорий общественного пользования.
		3. Регламенты для иных зеленых насаждений, относящихся к территориям общего пользования, в соответствии с пунктом 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются.

## Статья 61. Зона водных объектов (ВО)

1. Зоны водных объектов включают в себя участки территории городского округа, на которых расположены природные или искусственные водоемы, водотоки либо иные объекты, постоянное или временное сосредоточение вод в которых имеет характерные формы или признаки водного режима (изменение во времени уровней, расхода и объема воды в водном объекте).

2. Регламенты для земель водного фонда не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## ЧАСТЬ V. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

## ГЛАВА 9. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

## Статья 62. Зоны с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)

1. Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и проектом генерального плана городской округ Евпатория.

2. В зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются два вида регламентации использования в условиях конкретных ограничений:

* условия использования и содержания территорий – использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо при условии выполнения ряда специальных требований;
* запрещённые виды использования территорий – использование запрещено безусловно.

3. С каждым фактором ограничений, проявляющимся в разных территориальных зонах, связан только один ограничительный регламент независимо от функции, на которую он воздействует. В этом – отличие ограничительных регламентов от регламентов целевого использования, которые привязаны только к функции независимо от места её проявления.

4. К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

* зоны, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия;
* зоны, формируемые санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешённого использования объектов недвижимости и параметрам разрешённого строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

6. Зоны с особыми условиями использования территорий застройки распространяются на участки строительства и реконструкции объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосредственно в одной или нескольких вышеперечисленных зонах.

7. Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с градостроительными регламентами и проектом генерального плана городской округ Евпатория.

8. Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территорий должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

9. Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

## Статья 63. Состав зон с особыми условиями использования территорий, формируемых санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями

**Санитарно-защитные зоны**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74) (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция), пункт 2.1, пункт 2.9 СП 42.13330.2016, «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820) (далее – СП 42.13330.2016)  |

**Санитарные разрывы и минимально допустимые расстояния от транспортных и инженерных коммуникаций**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Санитарный разрыв  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.6, 2.7, 2.8, 6.3 СП 42.13330.2016, пункт 8.21  |
| Минимальные расстояния от оси магистральных газопроводов до населенных пунктов  | СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*.» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.7  |

**Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Охранная зона железнодорожных путей  |  Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»  |
| Охранная зона магистральных газопроводов и газораспределительных сетей  | Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»  |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)  | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»  |
| Охранная зона линий и сооружений связи  | Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»  |
| Охранная зона тепловых сетей  | Приказ Минстроя России от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»  |
| Охранная зона канализационных сетей и сооружений  | Размеры устанавливают представительные органы местного самоуправления  |

**Охранная зона особо охраняемых природных территорий**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Охранная зона особо охраняемых природных территорий  | Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»  |

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения Санитарно-защитная полоса водоводов  | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10);  |

**Водоохранная зона**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Водоохранная зона  | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» |

**Зоны затопления и подтопления**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Зона затопления Зона подтопления  | Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1; Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»  |

**Иные зоны с особыми условиями использования**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды зон | Основание |
| Придорожная полоса  | Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26; Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»  |
| Иные зоны | Устанавливаются в соответствии с действующим законодательством |

## ГЛАВА 10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

## Статья 64. Режимы использования территорий в границах объектов культурного наследия

1. В соответствии пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и для которых решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий объектов культурного наследия действуют режимы использования территорий, утвержденные в соответствии с нормативно-правовыми актами правительства РФ, Министерства культуры РФ, республики Крым и муниципального образования городской округ Евпатория.

3. Для объектов культурного наследия, не имеющих утвержденных границ и режимов использования территорий, в целях обеспечения их сохранности должны быть разработаны и утверждены границы и режим использования территорий в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

4. Объекты культурного наследия представлены на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. В соответствии с п. 2 ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» в случае обнаружения на территории, подлежащей хозяйственному освоению, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в проекты проведения землеустроительных, строительных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов.

**Режимы использования и границы объектов культурного наследия отображены в приложении 1 и приложении 2 к настоящему Тому.**

## Статья 65. Регламенты использования территорий в зонах, формируемых санитарно-гигиеническими, экологическими и иными требованиями

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, приведенных в составе графической части настоящих Правил, определяется градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон с учетом регламентов в зонах с особыми условиями использования территорий в соответствие с действующим законодательством.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, чьи характеристики не соответствуют разрешенным видам использования или параметрам, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими градостроительному регламенту настоящих Правил.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и проектом генерального плана муниципального образования городской округ Евпатория.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются:**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
2. В границах территорий общего пользования;
3. В границах территорий предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
4. В границах территорий предоставленных для добычи полезных ископаемых.
5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

**ПРИМЕЧАНИЕ К ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ЕВПАТОРИЯ**

* + - 1. Расчет количества парковочных мест в указанных регламентах Том 2 ст. 38 – 55 применять в соответствии с действующим законодательством.
			2. В условиях строительства и реконструкции застройки в территориальных зонах О-1, О-3, Р-2 вдоль участка набережной от ул. Горького и ул. Фрунзе до ул. Дувановской, применять следующие дополнительные параметры:

1. Минимальный отступ от красной линии набережной до строений не менее 15 м;

2. Процент озеленения данных участков не менее 70%.

**ПРИЛОЖЕНИЯ**