



БЛАГОВЕЩЕНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
(ПЯТЫЙ СОЗЫВ)

Р Е Ш Е Н И Е

28.01.2010

№ 4/01

г. Благовещенск

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска

Рассмотрев внесенный мэром города Благовещенска проект решения Благовещенской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования города Благовещенска, учитывая протоколы публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска от 28.11.2009, заключение комиссии по Правилам землепользования и застройки о результатах публичных слушаний от 08.12.2009, заключение постоянной депутатской комиссии по экономике и собственности, в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории города Благовещенска Благовещенская городская Дума
решила:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 31.01.2008 № 38/09 (в редакции от 26.03.2009 № 53/36, от 30.04.09 № 54/48) (далее – Правила), изменения, изложив Правила в новой редакции согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Благовещенск» и разместить на официальном сайте муниципального образования города Благовещенска в сети «Интернет».

АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

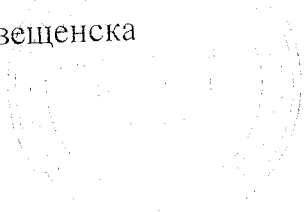
ПОЛУЧЕНО 07.01.2010

ИНДЕКС 440

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Благовещенск».

4. Контроль исполнения настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по экономике и собственности (А.В. Сакания).

Мэр города Благовещенска



А.А. Мигуля

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА**

Благовещенск
2010

СОДЕРЖАНИЕ

Преамбула

РАЗДЕЛ I ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1	Общие положения	5
Статья 1	Цели системы регулирования землепользования и застройки	6
Статья 2.	Основные понятия, используемые в Правилах	9
Статья 3.	Действие Правил во времени	
Глава 2.	О регулировании землепользования и застройки города Благовещенска органами местного самоуправления	9
Статья 4	Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Благовещенска, установленного Правилами	10
Статья 5	Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов	11
Статья 6	Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам	11
Статья 7	Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	11
Глава 3	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	13
Статья 8	Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	13
Статья 9	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	13
Глава 4	Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	15
Статья 10	Градостроительная подготовка территории	16
Статья 11	Особенности градостроительной подготовки территорий по предложениям физических или юридических лиц	16
Статья 12	Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства	16
Глава 5	Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	16
Статья 13	Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	16
Глава 6	Внесение изменений в Правила	17
Статья 14	Положения о внесении изменений в Правила	17
Глава 7	О регулировании иных вопросов землепользования и застройки города Благовещенска	17
Статья 15	Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки	17

РАЗДЕЛ II КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8	Карта градостроительного зонирования города Благовещенска	18
Статья 16	Карта территориальных зон	18
Статья 17	Карта зон с особыми условиями использования территорий	18

РАЗДЕЛ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9	Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Статья 18	Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска	18
Статья 19	Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	20
Статья 20	Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
Статья 21	Градостроительные регламенты. Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)	27
Статья 21.1	Зона общественного ядра исторического центра города (Ц-1 ОИ)	27
Статья 21.2	Зона центра многофункциональной общественно-деловой и коммерческой активности с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1 И)	29
Статья 21.3	Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2)	32
Статья 21.4	Зона центра обслуживания жилого района застройки индивидуальными жилыми домами (Ц-3)	34
Статья 21.5	Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4)	35
Статья 21.6	Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц-5)	37
Статья 21.7	Зона коммерческо-досуговых центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий (Ц-6)	38
Статья 21.8	Зона торгово-коммунальных центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий (Ц-7)	40
Статья 22	Градостроительные регламенты. Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)	41
Статья 22.1	Зона учреждений здравоохранения (О-1)	41
Статья 22.2	Зона образовательных и научных учреждений (О-2)	42
Статья 22.3	Зона рынков, ярмарок (О-3)	44
Статья 22.4	Зона ипподрома (О-4)	45
Статья 23	Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)	46
Статья 23.1	Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 300 кв.м (Ж-1А)	46
Статья 23.2	Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 600 кв.м (Ж-1Б)	48
Статья 23.3	Зона коллективных садоводств и дач (Ж-1СД)	51
Статья 23.4	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей (Ж-2)	53
Статья 23.5	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ж-2 И)	55
Статья 23.6	Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)	55
Статья 23.7	Зона многоэтажной жилой застройки с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ж-3 И)	58
Статья 23.8	Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)	58
Статья 23.9	Зона жилой застройки смешанной этажности преимущественно коттеджного типа (Ж-5)	61
Статья 24	Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)	63
Статья 24.1	Зона предприятий I – II класса вредности (П-1)	63
Статья 24.2	Зона предприятий III – IV класса вредности (П-2)	65
Статья 24.3	Зона предприятий V класса вредности (П-3)	66
Статья 25	Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта (Тр)	68
Статья 25.1	Зона железнодорожного транспорта (Тр-1)	68
Статья 25.2	Зона водного транспорта (Тр-2)	69
Статья 25.3	Зона автодорожного транспорта (Тр-3)	71
Статья 25.4	Зона воздушного транспорта (Тр-4)	72
Статья 26	Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)	73
Статья 26.1	Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных (Р-1)	73

Статья 26.2	Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории культуры (Р-1 И)	74
Статья 26.3	Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) (Р-2)	75
Статья 26.4	Зона прочей зелени (Р-3)	77
Статья 26.5	Зона пляжей (Р-4)	78
Статья 27	Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)	79
Статья 27.1	Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх-1)	79
Статья 27.2	Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх-3)	80
Статья 28	Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)	81
Статья 28.1	Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С-1)	81
Статья 28.2	Зона режимных территорий (С-2)	81
Статья 28.3	Зона кладбищ (С-3)	82
Статья 29	Градостроительные регламенты. Водоохранные зоны (В)	83
Статья 29.1	Водоохранная зона водных объектов (В-1)	83
Статья 29.2	Зона прибрежных защитных полос водных объектов (В-2)	84
Статья 29.3	Береговая полоса (В-3)	84
Статья 30	Градостроительные регламенты. Прочие зоны (Пр)	84
Статья 30.1	Санитарно-защитные зоны предприятий (Пр-1)	84
Статья 30.2	Зона затопления, заболоченные земли (Пр-2)	85
Статья 31	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	86
Статья 31.1	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	86
Статья 31.2	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	86
Статья 31.3	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон	89
Статья 31.4	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением	89
Статья 31.5	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон	90
Статья 31.6	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий	91
Статья 31.7	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории	91
Статья 31.8	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров	92

Утверждены
решением Благовещенской городской
Думы от 31.01.2008 № 38/09
(в ред. решений Благовещенской
городской Думы от 26.03.2009 № 53/36,
от 30.04.2009 № 54/48, от 22.01.2010 № 4/08

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

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

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Цели системы регулирования землепользования и застройки

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят в городе Благовещенске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. Целями настоящих Правил являются:

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

создание условий для планировки территории города Благовещенска;

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

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

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

зонирования территории города и установления градостроительных регламентов, разрешенного использования, ограничений на использование земельных участков, объектов капитального строительства:

разработки, согласования и утверждения градостроительной документации о застройке территорий:

деления (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с установленными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания:

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

внесения изменений в настоящие Правила;

иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В Правилах используются следующие основные понятия:

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

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

Генеральный план города Благовещенска - единый документ территориального планирования муниципального образования города Благовещенска, утверждаемый решением Благовещенской городской Думы и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

Жилые дома блокированной застройки (блокированные жилые дома) - здания, состоящие из двух и более жилых блоков (квартир), каждый из которых имеет непосредственный выход на земельный участок. Блокированные жилые дома подразделяются на два типа:

многоквартирные жилые дома блокированной застройки, проектируемые по нормам для зданий жилых многоквартирных, состоящих из двух и более блоков (квартир), имеющими общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками и имеющими непосредственно выход на приквартирный участок:

индивидуальные жилые дома блокированной застройки (блокированные индивидуальные жилые дома), проектируемые по нормам для домов жилых многоквартирных, этажностью не более 3-х этажей, включая мансардный этаж, сблокированные из самостоятельных жилых блоков/жилых единиц (от двух до десяти), которые являются автономными и рассматриваются как отдельные многоквартирные дома, каждый из которых имеет непосредственно выход на собственный земельный участок.

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

Застройка малоэтажная (малоэтажная застройка) - застройка домами до 3 этажей включительно (включая мансардный).

Застройка среднеэтажная (среднеэтажная застройка) - застройка домами до 5 этажей включительно (включая мансардный).

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

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

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

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

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

Исходные данные - технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительстве объектов.

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

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

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

Местные нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения и доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

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

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

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

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Район зонирования - часть территориальной зоны в замкнутых границах.

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

Стоянки для временного хранения автотранспорта - специальная открытая площадка, предназначенная только для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания. Это понятие включает в себя гостевые автостоянки жилых домов, объектов общественного назначения. Допускается предусматривать открытые стоянки для временного хранения автотранспорта в пределах улиц и дорог («карманы»).

Технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или

указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Статья 3. Действие Правил во времени

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.

Ранее выданные разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства действуют до истечения срока, на который они выданы.

Глава 2. О регулировании землепользования и застройки города Благовещенска органами местного самоуправления

Статья 4. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Благовещенска, установленного Правилами

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

2. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается администрацией города Благовещенска:

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

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

при выдаче заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным

законодательством требованиями:

при утверждении документации по планировке территории;

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

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Настоящие Правила не применяются в случаях:

ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

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

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

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Указанные изменения объектов капитального строительства без изменения вида разрешенного использования осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

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

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

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

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

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

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

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от администрации города Благовещенска специальных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение

которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

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

8. До начала проектирования многоквартирных жилых домов и общественных зданий в центральном и центрально-историческом планировочных районах города, а также на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц городского и районного значения, эскизные проекты объектов подлежат рассмотрению на архитектурно-градостроительном совете, созданном при администрации города Благовещенска.

9. При подготовке документации по планировке территории эскизные проекты данной документации подлежат рассмотрению на архитектурно-градостроительном совете, созданном при администрации города Благовещенска.

Статья 6. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам в соответствии с функциональным зонированием, установленным Генеральным планом города Благовещенска, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ (или) вида использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 7. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

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

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при условии предоставления заявителем соответствующего обоснования размещения объекта, а также положительных заключений соответствующих уполномоченных органов.

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

7. Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенска, архитектурно-градостроительного совета, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

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

возможность и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Разрешение на отклонение от предельных параметров объекта может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации данного разрешения с учетом:

непричинения ущерба правам и законным интересам правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридических лиц;

недопущения ущемления общественных интересов населения города;

недопущения существенного снижения стоимости близлежащих объектов недвижимости;

недопущения ухудшения архитектурного облика города.

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

11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация города Благовещенска может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

12. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории на которую разработан данный проект, принимаются без проведения публичных слушаний.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 8. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вид разрешенного использования из состава основных и вспомогательных видов использования выбирается правообладателем участка самостоятельно без дополнительных процедур согласования, из состава условно разрешенных видов использования (требующих специального согласования) - с учетом результатов публичных слушаний. Использование земельного участка в рамках градостроительного регламента осуществляется в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36-40 главы 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии разрешения органов, уполномоченных осуществлять функции собственника соответствующего имущества.

3. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией города Благовещенска с соблюдением условий такого перевода, установленных администрацией города Благовещенска, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства необходимо для тех видов использования недвижимости, которые указаны в статьях 19 и 21-30 настоящих Правил как условно разрешенные виды использования для соответствующей территориальной зоны.

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

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений (на стадии подготовки и согласования проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство);

при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства (в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их на условно разрешенный вид использования).

4. Форма заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования.

перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при предоставлении заявителем соответствующего обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений соответствующих уполномоченных органов.

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

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенска, архитектурно-градостроительного совета, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

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

возможность и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

7. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации данного условно разрешенного вида использования с учетом:

непричинения ущерба правам и законным интересам правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридических лиц;

недопущения ущемления общественных интересов населения города;

недопущения существенного снижения стоимости близлежащих объектов недвижимости;

недопущения ухудшения архитектурного облика города.

8. В разрешение на условно разрешенный вид использования могут быть включены (установлены) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для соответствующего условно разрешенного вида использования.

9. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется сроком на три года. Разрешение на условно разрешенный вид использования утрачивает силу в случаях:

когда по истечении трех лет со дня его предоставления строительство не было начато или изменение объекта на соответствующий условно разрешенный вид использования не было произведено;

когда при внесении изменений в Правила исключается данный вид использования из градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, и не было оформлено разрешение на строительство/реконструкцию объекта.

Администрация города Благовещенска может продлить срок действия разрешения на один год, если в Правила не внесены изменения в части, касающейся данного случая.

10. В случае если документацией по планировке территории, разработанной для соответствующей территории и утвержденной в установленном порядке, установлены границы земельных участков для размещения объектов условно разрешенных видов использования, решение о предоставлении разрешения на данные условно разрешенные виды использования принимаются без проведения публичных слушаний.

11. Не требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка или объекта капитального строительства, если земельный участок был предоставлен на основании решения о предварительном согласовании места размещения объекта, принятого после вступления в силу Правил.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 10. Градостроительная подготовка территории

1. Градостроительной подготовкой территорий являются действия, осуществляемые в соответствии с действующим законодательством с целью установления границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

2. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются в следующих целях:

- 1) выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
- 2) реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
- 3) принятия решения о развитии застроенной территории;
- 4) формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) принятия решения о комплексном освоении территории в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, на которых границы земельных участков не установлены, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3.1. С момента принятия постановления администрации города Благовещенска о подготовке проектов межевания в составе документации по планировке территории прекращается выбор земельных участков для строительства и предоставление земельных участков для целей не связанных со строительством из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах соответствующей территории, на период до утверждения проекта планировки и межевания.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, на которых границы земельных участков установлены, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельного документа без подготовки документации по планировке территории.

5. Границы земельных участков, утвержденные мэром города Благовещенска в составе документации по планировке территории, являются основанием для установления их границ на местности.

В случае, если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка в пределах минимальных и /или максимальных размеров земельных участков, установленных градостроительными регламентами, в документацию по планировке территории могут вноситься изменения в порядке, установленном правовым актом администрации города Благовещенска.

6. В случае если проектом межевания предусмотрен земельный участок для строительства гаражей боксового типа, последующее межевание данного земельного участка может осуществляться по заявлению правообладателей в порядке, установленном земельным законодательством. В этом случае градостроительный план земельного участка, выполненный в

составе проекта межевания, используется для установления параметров объекта строительства (гаража).

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, предложенного к формированию в составе утвержденной документации по планировке территории, производится посредством внесения изменений в документацию по планировке территории, в порядке, установленном нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

8. Градостроительный план должен соответствовать требованиям Правил, документации по планировке территории, другим нормативным документам на момент получения разрешения на строительство объекта на соответствующем земельном участке. Порядок подготовки градостроительных планов в виде отдельных документов, порядок внесения в них изменений, а также случаи признания их недействительными, устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

Статья 11. Особенности градостроительной подготовки территорий по предложениям физических или юридических лиц

1. Лица, заинтересованные в градостроительной подготовке территории, вправе обратиться в администрацию города Благовещенска со следующим предложением:

- 1) о подготовке документации по планировке территории;
- 2) о подготовке документации по планировке территории за свой счет.

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

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

2. По результатам рассмотрения предложения администрацией города Благовещенска может быть принято решение о подготовке документации по планировке территории либо отказано в принятии такого решения.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории определяется нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

Статья 12. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации.

2. Перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, а также порядок выдачи технических условий может быть установлен администрацией города Благовещенска.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 13. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в городе Благовещенске, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органом местного самоуправления города Благовещенска решений в указанной области и

обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений:

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

2. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Генерального плана города Благовещенска и проекты решений о внесении в него изменений и дополнений;

2) проект Правил и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;

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

а) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

б) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

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

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется нормативным правовым актом, утверждаемым Благовещенской городской Думой.

Глава 6. О внесении изменений в Правила

Статья 14. Положения о внесении изменений в Правила

Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области и органа местного самоуправления.

На основании, утвержденной в установленном порядке, документации по планировке территории, в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска могут быть внесены изменения в части уточнения границ территориальных зон.

Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки города Благовещенска

Статья 15. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты администрации города Благовещенска по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат Правилам.

В целях реализации настоящих Правил мэр города Благовещенска принимает нормативные акты, регламентирующие вопросы градостроительной подготовки застроенных и подлежащих застройке земель на территории муниципального образования города Благовещенска.

Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, устанавливается нормативным правовым актом Благовещенской городской Думы.

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 8. Карта градостроительного зонирования города Благовещенска

На карте градостроительного зонирования:

- 1) установлены территориальные зоны;
- 2) отображены зоны с особыми условиями использования.

Статья 16. Карта территориальных зон

Карта территориальных зон приведена в Приложении 1.

Статья 17. Карта зон с особыми условиями использования территорий

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

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 18. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска

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

Таблица

Территориальные зоны

Кодовое обозначение	Наименование
Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)	
Ц - 1 ОИ	Зона общественного ядра исторического центра города
Ц - 1 И	Зона центра многофункциональной общественно-деловой и коммерческой активности с ограничениями по условиям регулирования застройки
Ц - 2	Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки
Ц - 3	Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной, (в т.ч. коттеджной) застройки
Ц - 4	Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов
Ц - 5	Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах
Ц - 6	Зона коммерческо-досуговых центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий
Ц - 7	Зона торгово-коммунальных центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий

Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)

О - 1	Учреждения здравоохранения (больницы, медицинские комплексы)
О - 2	Зона образовательных и научных учреждений
О - 3	Рынки, ярмарки
О - 4	Ипподром

Жилые зоны (Ж)

Ж - 1 А	Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 300 кв.м
Ж - 1 Б	Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 600 кв.м
Ж - 1 СД	Зона коллективных садоводств и дач
Ж - 2	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей
Ж - 2 И	Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей с ограничениями по условиям регулирования застройки
Ж - 3	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж - 3 И	Зона многоэтажной жилой застройки с ограничениями по условиям регулирования застройки
Ж - 4	Зона жилой застройки смешанной этажности
Ж - 5	Зона жилой застройки смешанной этажности преимущественно коттеджного типа

Производственные зоны (П)

П - 1	Зона предприятий I-II класса вредности
П - 2	Зона предприятий III - IV класса вредности
П - 3	Зона предприятий V класса вредности

Зоны внешнего транспорта (Тр)

Тр - 1	Зона железнодорожного транспорта
Тр - 2	Зона водного транспорта
Тр - 3	Зона автомобильного транспорта
Тр - 4	Зона воздушного транспорта

Рекреационные зоны (Р)

Р - 1	Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры
Р - 1 И	Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных
Р - 2	Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых)
Р - 3	Зона прочей зелени
Р - 4	Зона пляжей

Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Сх - 1	Зона производственных объектов сельского хозяйства
--------	--

Сх - 3	Зона сельского хозяйства малой интенсивности
Зоны специального назначения (С)	
С - 1	Зона коммунальных объектов городского хозяйства
С - 2	Зона режимных территорий
С - 3	Зона кладбищ
Водоохранные зоны (В) (установлены на карте зон с особыми условиями использования территорий)	
В - 1	Водоохранная зона водных объектов
В - 2	Зона прибрежных защитных полос водных объектов
В - 3	Береговая полоса
Прочие зоны (Пр)	
Пр - 1	Санитарно-защитные зоны предприятий
Пр - 2	Зона затопления, заболоченные земли

Статья 19. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в статьях 21-30 Правил.

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

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

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 21-30 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов.

3.3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территорий, занимаемых объектами капитального строительства в квартале или в районе зонирования, если район зонирования является частью

квартала, рассчитываемая по площади земельных участков, допускаемая для объектов условно разрешенных видов использования должна составлять 10% для рекреационных зон (Код Р) и 30% для прочих зон.

3.4. Объекты коммунального хозяйства, инженерного обеспечения (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 30 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, объекты пожарной охраны), если для их расположения требуются отдельные земельные участки, относятся к основным видам разрешенного использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.5. Объекты транспорта, включая автозаправочные станции, стоянки для временного хранения автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков непосредственно примыкающих к территориям магистральных улиц городского и районного значения, расположенных на территории всех зон (за исключением размещения АЗС в территориальных зонах Ц, О, Ж, Р-1), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

3.6. В территориальных зонах Ц-1И, Ц-1ОИ, Ц-2, Ц-4, Ц-5, Ж-2, Ж-2И, Ж-3, Ж-3И, Ж-4, Ж-5 не допускается размещение гаражей на земельных участках, примыкающих к улицам и дорогам всех типов.

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

3.8. Земельные участки для размещения подъездных железнодорожных путей относятся к условно разрешенным видам использования для всех территориальных зон, кроме территориальных зон Ц, О, Ж.

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

Деятельность по использованию месторождений (разведка/разработка/добыча полезных ископаемых) должна осуществляться без ущерба для окружающей среды, в том числе объектам жизнедеятельности человека, при условии получения соответствующих разрешений, установленных законодательством Российской Федерации.

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

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

объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для

обслуживания посетителей и работников организаций основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования:

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей и работников организаций основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (кроме гаражей в территориальных зонах Ц-1ОИ, Ц-1И);

благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

общественные туалеты;

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

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

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

Статья 20. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

минимальная и/или максимальная площадь земельного участка;

максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

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

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

предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки;

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

минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

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

минимальная доля озеленения территории земельных участков;

минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;

минимальные отступы от красных линий улиц до зданий.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров

разрешенного строительства. реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в статьях 21-30 Правил.

Документация по планировке территории, утвержденная в установленном порядке, устанавливает размеры земельных участков и определяет параметры разрешенного строительства на территории, расположенной в границах проекта.

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

3.1. Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,0 метров от уровня земли;

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

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

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

в зонах Ж-1А, Ж-1Б (для жилых домов), Ж-1СД (для садовых и дачных домов) – допускается без отступа от красной линии; для объектов общественного назначения – 3 метра;

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

в условиях комплексной реконструкции территории – линия регулирования застройки устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории.

3.3. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

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

3.3.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

открытыми спортивными площадками.

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

3.3.4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в п. 3.3.3 настоящей статьи, приведена в таблице 1.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

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

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

- объекты коммунального хозяйства;
- объекты сельскохозяйственного использования;
- объекты транспорта.

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

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

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

3.3.8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

3.4. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения

индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

3.4.1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

хранение в капитальных гаражах, наземных и подземных автостоянках;

хранение в гаражах из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

3.4.2. Площади машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках определяются из расчета 25 кв.м (с учетом проездов). при примыкании участков стоянки к проезжей части улиц и проездов при продольном расположении автомобилей – 18,0 кв.м на автомобиль.

Предельная (минимальная/максимальная) площадь образуемого земельного участка для размещения гаража (на одно машино/место для хранения легкового автотранспорта) в территориальных зонах Ц-10И, Ц-1И, Ц-2, Ц-4, Ц-5, О-3, О-4, Ж-2, Ж-2И, Ж-3, Ж-3И, Ж-4, Ж-5, Пр-1:

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 30,0 кв.м.

Предельная (максимальная) этажность гаража – 1 этаж.

В территориальных зонах П-1, П-2, П-3, Тр-1, Тр-2 – не регламентируется.

3.4.3. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков приведено в таблице 2.

Таблица 2

Минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на открытых стоянках на территории земельных участков

№	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок*
2	Многоквартирные дома	1 машино-место на 350 кв.м общей площади жилого дома
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 4-х работающих
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования, научные и проектные организации	15 машино-мест на 100 работающих
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	15 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	8 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты административно-управленческой, кредитно-финансовой, юридической, общественной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	2 машино-места на 10 работающих

8	Объекты производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 10 работающих в максимальную смену
9	Объекты торговли	7 машино-мест на 100 кв.м торговой площади, но не менее 3 машино-мест на объект
10	Объекты общественного питания	15 машино-мест на 100 посадочных мест, но не менее 3 машино-мест на объект
11	Рынки	25 машино-мест на 50 торговых мест
12	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 20 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
13	Театры, цирки, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставки	15 машино-мест на 100 мест или одновременных посетителей
14	Учреждения здравоохранения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест
15	Поликлиники	3 машино-места на 100 посещений
16	Объекты для оздоровительных целей (дома, базы отдыха)	1 машино-место на 20 отдыхающих
17	Земельные участки парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	20 машино-мест на 100 одновременных посетителей
18	Кладбища, крематории	10 машино-мест на 1.0 га территории участка
19	Вокзалы всех видов транспорта	15 машино-мест на 100 пассажиров, прибывающих в час наибольшей нагрузки (час «пик»)

* - допускается предусматривать размещение 1-го машино-места гостевой автостоянки за пределами земельного участка на территории общего пользования (если позволяет прилегающая к земельному участку территория).

Примечание: В случае примыкания земельного участка к улицам, дорогам, проездам допускается предусматривать размещение гостевых автостоянок для временного хранения автотранспорта в придорожных «карманах» – но не более 20 % от общего расчетного количества машино-мест, исходя из размера земельного участка 25 кв.м на одно машино-место.

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

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

3.4.6. При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального

количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 метров (в районах реконструкции - не более 1500 метров).

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

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

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

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

3.5.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.5.3 относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

Статья 21. Градостроительные регламенты. Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)

Статья 21.1. Зона общественного ядра исторического центра города (Ц-1 ОИ)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие, коммерческие учреждения, офисы и существующая жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны Ц-1ОИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов розничной торговли
1.2	Для размещения объектов общественного питания
1.3	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.4	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения

1.5	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов, правлений садоводств, залов, центров общения и досуговых занятий для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи взрослых, пр.)
1.6	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
1.7	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
1.8	Для размещения объектов культуры и искусства регионального и городского значения, не связанных с проживанием населения
1.9	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
1.10	Для размещения объектов науки
1.11	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.12	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических, страховых агентств, дискотек, залов компьютерных игр, выставочных залов, отдельных офисов и т.п. объектов)
1.13	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
1.14	Для размещения архивов, информационных и компьютерных центров
1.15	Для размещения объектов пенсионного и социального обеспечения
1.16	Для размещения объектов связи
1.17	Для размещения садов, скверов, аллей
1.18	Для размещения издательств и редакционных офисов
1.19	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
1.20	Для размещения поликлиник, консультативных поликлиник
1.21	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.22	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортивные клубы, спортзалы, бассейны, волейбольные, теннисные и др. спортплощадки) без трибун для зрителей
1.23	Для размещения административных зданий и офисов
1.24	Для размещения объектов проектных, проектно-конструкторских организаций
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
2.2	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-16 этажей
2.3	Для размещения общежитий
2.4	Для размещения медицинских учреждений стационарного типа

2.5	Для размещения объектов, связанных с отпиранием кулиа
2.6	Для размещения общественных туалетов
2.7	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.8	Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
2.9	Для размещения автовокзалов
2.10	Для размещения многоквартирных жилых домов от 3-16 этажей (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (*)

(*) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц всех типов.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).
7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.2. Зона центра многофункциональной общественно-деловой и коммерческой активности с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-ИИ)

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов капитального строительства на территориях, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жилые дома, а также здания смешанного назначения для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и

эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов розничной торговли
1.2	Для размещения объектов общественного питания
1.3	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.4	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения
1.5	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов, правлений садоводств, залов, центров общения и досуговых занятий для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых, пр.)
1.6	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
1.7	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
1.8	Для размещения объектов культуры и искусства регионального и городского значения, не связанных с проживанием населения
1.9	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
1.10	Для размещения объектов науки
1.11	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.12	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических, страховых агентств, дискотек, залов компьютерных игр, выставочных залов, отдельных офисов и т.п. объектов)
1.13	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
1.14	Для размещения архивов, информационных и компьютерных центров
1.15	Для размещения объектов пенсионного и социального обеспечения
1.16	Для размещения объектов связи
1.17	Для размещения садов, скверов, аллей
1.18	Для размещения издательств и редакционных офисов
1.19	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
1.20	Для размещения поликлиник, консультативных поликлиник

1.21	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.22	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортивные клубы, спортзалы, бассейны, волейбольные, теннисные и др. спортивные площадки) без трибун для зрителей
1.23	Для размещения административных зданий и офисов
1.24	Для размещения объектов проектных, проектно-конструкторских организаций
1.25	Для размещения научно-исследовательских учреждений
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
2.2	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-16 этажей
2.3	Для размещения общежитий
2.4	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.5	Для размещения общественных туалетов
2.6	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.7	Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
2.8	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-16 этажей (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (*)

(*) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов внутригородского транспорта).
7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.
8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в

границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.3. Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Н-2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного уровня в данной зоне могут быть размещены объекты федерального, регионального и общегородского значения.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов розничной торговли
1.2	Для размещения объектов общественного питания
1.3	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.4	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения
1.5	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов, правлений садоводств, залов, центров общения и досуговых занятий для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи и взрослых, пр.)
1.6	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
1.7	Для размещения объектов культуры и искусства областного и городского значения, не связанных с проживанием населения
1.8	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
1.9	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.10	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических, страховых агентств, дискотек, залов компьютерных игр, отдельных офисов и т.п. объектов)
1.11	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
1.12	Для размещения архивов, информационных и компьютерных центров
1.13	Для размещения объектов пенсионного и социального обеспечения

1.14	Для размещения объектов связи
1.15	Для размещения садов, скверов
1.16	Для размещения издательств и редакционных офисов
1.17	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
1.18	Для размещения поликлиник, консультативных поликлиник
1.19	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.20	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.21	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортивные клубы, спортзалы, бассейны, волейбольные, теннисные и др. спортплощадки) без трибун для зрителей
1.22	Для размещения объектов проектных, проектно-конструкторских организаций
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
2.2	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-16 этажей
2.3	Для размещения общежитий
2.4	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.5	Для размещения общественных туалетов
2.6	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.7	Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
2.8	Для размещения многоквартирных жилых домов от 3-16 этажей (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (*)

(*) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V (за исключением объектов

внутригородского транспорта).

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.4. Зона центра обслуживания жилого района застройки индивидуальными жилыми домами (Ц-3)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды использования	
1.1	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
1.2	Для размещения объектов розничной торговли
1.3	Для размещения объектов общественного питания
1.4	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.5	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
1.6	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
1.7	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.8	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
1.9	Для размещения объектов связи
1.10	Для размещения садов, скверов, аллей
1.11	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.12	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения
1.13	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.14	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортивные клубы, спортзалы, бассейны, волейбольные, теннисные и др. спортивные площадки) без

	трибун для зрителей
1.15	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристских, страховых агентств, отдельных офисов, залов компьютерных игр и т.п. объектов)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.2	Для размещения общественных туалетов
2.3	Для размещения бань
2.4	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.5. Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования центров с широким спектром обслуживающих и коммерческих функций.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения административных зданий

1.2	Для размещения объектов оптовой, розничной торговли
1.3	Для размещения объектов общественного питания
1.4	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.5	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
1.6	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.7	Для размещения объектов связи
1.8	Для размещения садов, скверов, аллей
1.9	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.10	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.11	Для размещения открытых и крытых рынков
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения гостиниц
2.2	Для размещения бань
2.3	Для размещения общественных туалетов
2.4	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.5	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.6. Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц-5)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения зданий вокзалов, аэропортов
1.2	Для размещения объектов розничной торговли
1.3	Для размещения объектов общественного питания
1.4	Для размещения объектов бытового обслуживания
1.5	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
1.6	Для размещения финансово-кредитных объектов
1.7	Для размещения объектов связи
1.8	Для размещения садов, скверов
1.9	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.10	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.11	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
1.12	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения (универсальных развлекательных комплексов, кинотеатров, видеосалонов, танцзалов, дискотек и т.п. объектов)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения таможни
2.2	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.3	Для размещения рынков открытых и закрытых
2.4	Для размещения бань
2.5	Для размещения общественных туалетов
2.6	Для размещения гаражей, наземных и подземных автостоянок

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.7. Зона коммерческо-досуговых центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий (Ц-6)

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

Особый регламент зоны – развитие и реконструкция территорий в данной зоне, формирование земельных участков для основных и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется только посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территорий, а также проектов обоснования санитарно-защитных зон.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения зеленых насаждений
1.2	Для размещения физкультурно-оздоровительных, спортивных комплексов закрытого типа
1.3	Для размещения культурно-просветительских и зрелищных объектов и центров

1.4	Для размещения многофункциональных досуговых центров и комплексов
1.5	Для размещения банных комплексов
1.6	Для размещения многофункциональных общественно-деловых центров, бизнес-центров
1.7	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
1.8	Для размещения архивов, информационных и компьютерных центров
1.9	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
1.10	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
1.11	Для размещения многоэтажных и подземных автостоянок
1.12	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
2.2	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается, определяется проектом планировки.

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

3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

4. Минимальный процент озелененной территории земельных участков – не менее 40% площади участка (уточняется проектом планировки и межевания), из них:
 древесно-кустарниковые насаждения – 60%;
 газоны и клумбы – 40%.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.

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

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 21.8. Зона торгово-коммунальных центров с ограничениями по условиям регулирования озеленения территорий (Ц-7).

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

Особый регламент зоны – развитие и реконструкция территорий в данной зоне, формирование земельных участков для основных и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется только посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территорий, а также проектов обоснования санитарно-защитных зон.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения зеленых насаждений
1.2	Для размещения объектов оптово-розничной торговли
1.3	Для размещения объектов общественного питания
1.4	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов, мотелей
1.5	Для размещения многофункциональных коммерческо-торговых центров, центров бытового обслуживания
1.6	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, т.п. объектов)
1.7	Для размещения объектов связи
1.8	Для размещения коммунальных и складских объектов
1.9	Для размещения объектов связанных с отправлением культа
1.10	Для размещения надземных и подземных автостоянок
1.11	Для размещения общественных туалетов
1.12	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
2.2	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается, определяется проектом планировки.

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

3. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.

4. Минимальный процент озелененной территории земельных участков для всех (основных и условных) видов разрешенного использования в данной территориальной зоне - не менее 30% площади участка (уточняется проектом планировки и межевания), из них:

древесно-кустарниковые насаждения – 60%;

газоны и клумбы – 40%.

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.

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

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)

Статья 22.1. Зона учреждений здравоохранения (О-1)

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения медицинских учреждений стационарного типа, пунктов оказания первой медицинской помощи
1.2	Для размещения поликлиник, консультативных поликлиник
1.3	Для размещения станций скорой помощи
1.4	Для размещения восстановительных центров
1.5	Для размещения стационаров специального назначения
1.6	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов связи
2.2	Для размещения объектов, связанных с отправлением культуры
2.3	Для размещения объектов розничной торговли товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м

2.4	Для размещения гостиниц
2.5	Для размещения жилых домов для медицинского и обслуживающего персонала
2.6	Для размещения специализированных жилых домов для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении
2.7	Для размещения специализированных учреждений социальной защиты
2.8	Для размещения приютов, ночлежных домов
2.9	Для размещения интернатов для престарелых и инвалидов
2.10	Для размещения домов ребенка
2.11	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 22.2. Зона образовательных и научных учреждений (О-2)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения высших учебных заведений
1.2	Для размещения средних специальных учебных учреждений

1.3	Для размещения садов, скверов, аллей
1.4	Для размещения объектов научно-исследовательских учреждений
1.5	Для размещения объектов начального и среднего общего образования
1.6	Для размещения объектов дополнительного образования
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов розничной торговли товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м
2.2	Для размещения общежитий
2.3	Для размещения общественных туалетов
2.4	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п. объектов)
2.5	Для размещения объектов связи
2.6	Для размещения объектов бытового обслуживания
2.7	Для размещения объектов общественного питания
2.8	Для размещения универсальных спортивных и развлекательных комплексов
2.9	Для учреждений культуры и искусства, размещения залов, клубов многоцелевого и специализированного назначения
2.10	Для размещения консультативных поликлиник
2.11	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
2.12	Для размещения ветеринарных поликлиник без содержания животных
2.13	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и

ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 22.3. Зона рынков, ярмарок (О-3)

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения рынков, авторынков
1.2	Для размещения объектов розничной торговли (магазинов, торговых комплексов)
1.3	Для размещения объектов общественного питания
1.4	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.5	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.6	Для размещения общественных туалетов
1.7	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения гостиниц
2.2	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.4	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 22.4. Зона ипподрома (О-4)

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения спортивных арен с трибунами
1.2	Для размещения конно-спортивной школы
1.3	Для размещения конюшни
1.4	Для размещения объектов общественного питания
1.5	Для размещения спортивных залов, бассейнов
1.6	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
1.7	Для размещения ветеринарных пунктов
1.8	Для размещения общественных туалетов
1.9	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения объектов связи
2.2	Для размещения рынков
2.3	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2.4	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок
2.5	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
4. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством

Российской Федерации. правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)

Статья 23.1. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 300 кв.м (Ж - 1А)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, коттеджей и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками не менее 300 кв. м.

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования:	
1.1	Для размещения индивидуальных жилых домов
1.2	Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома)
1.3	Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов)
1.4	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования:	
2.1	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования
2.2	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
2.3	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
2.4	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
2.5	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортзалы, бассейны, футбольные поля, волейбольные, теннисные и др. спортплощадки) без трибун для зрителей
2.6	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты)
2.7	Для размещения финансово-кредитных объектов и объектов страхования
2.8	Для размещения объектов розничной торговли
2.9	Для размещения объектов бытового обслуживания
2.10	Для размещения объектов общественного питания

2.11	Для размещения объектов пенсионного и социального обеспечения
2.12	Для размещения опорных пунктов милиции
2.13	Для размещения объектов, связанных с отправление культуры
2.14	Для размещения мастерских по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов)
2.15	Для размещения объектов связи
2.16	Для размещения общественных резервуаров для хранения воды
2.17	Для размещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
2.18	Для размещения коллективных овощехранилищ
2.19	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.)
2.20	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и других т.п. объектов)
2.21	Для размещения музеев

Вспомогательные виды:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников.

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

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:
 - для размещения индивидуального жилого дома – от 600 кв.м до 1000 кв.м;
 - для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – от 300 кв.м до 600 кв.м на одну жилую единицу;
 - для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки

(до 10 домов) - от 200 кв.м до 400 кв.м на одну жилую единицу.

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

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

фоновая застройка - 10 метров;

доминанты - 13 метров.

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

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков - 300 кв.м;

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий:

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

в иных случаях – не менее 1 метра;

по сторонам, смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.2.1. ст. 20 Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сарай, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

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

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.2. Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками не менее 600 кв.м (Ж - 1 Б)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой и средней плотности застройки - отдельно стоящих жилых домов усадебного типа, коттеджей и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками не менее 600 кв.м.

Развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные

жилые дома коттеджного (усадебного) типа.

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения индивидуальных жилых домов
1.2	Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома)
1.3	Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов)
1.4	Для размещения дач
1.5	Для размещения садов, скверов, аллей
1.6	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
2.2	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
2.3	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
2.4	Для размещения крытых и открытых объектов физкультуры и спорта (спортзалы, бассейны, футбольные поля, волейбольные, теннисные и др. спортплощадки) без трибун для зрителей
2.5	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты)
2.6	Для размещения финансово-кредитных объектов и объектов страхования
2.7	Для размещения объектов розничной торговли
2.8	Для размещения объектов бытового обслуживания
2.9	Для размещения объектов общественного питания
2.10	Для размещения объектов пенсионного и социального обеспечения
2.11	Для размещения опорных пунктов милиции
2.12	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.13	Для размещения мастерских по изготовлению мелких изделий по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов)
2.14	Для размещения объектов связи

2.15	Для размещения общественных резервуаров для хранения воды
2.16	Для размещения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб
2.17	Для размещения коллективных овощехранилищ
2.18	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.)
2.19	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и т.п. объектов)
2.20	Для размещения музеев

Вспомогательные виды:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- отдельно стоящие гаражи или открытые автостоянки (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- строения для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи (в пределах личных земельных участков не нарушая законных прав и интересов соседей);
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (не нарушая законных прав и интересов соседей) в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для мусоросборников.

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

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков:
 - для размещения индивидуального жилого дома -- от 800 кв.м до 1500 кв.м;
 - для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) -- от 300 кв.м до 1000 кв.м на одну жилую единицу;
 - для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) - от 200 кв.м до 400 кв.м на одну жилую единицу;
 - для размещения дач -- от 1000 кв.м до 2000 кв.м.
2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа (включая мансардный).
3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:
 - фоновая застройка - 10 метров;
 - доминанты - 13 метров.
4. Предельное максимальное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки - 10.

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков - 300 кв.м.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий:

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

в иных случаях – не менее 1 метра;

по сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.2.1. ст. 20 Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сарай, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

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

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.3. Зона коллективных садоводств и дач (Ж - 1 СД)

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

Возможность последующего развития существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания; с последующим формированием условий для возможности круглогодичного прибывания.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения дач

1.2	Для садоводства
1.3	Для огородничества
1.4	Для лесозащитных полос
1.5	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения коллективных овощехранилищ и ледников (*)
2.2	Для размещения объектов общественного питания, объектов розничной торговли (*)
2.3	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)
2.4	Для размещения объектов связи (*)
2.5	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа (*)
2.6	Для размещения помещения для охраны коллективных садов (*)
2.7	Для размещения музеев

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

Вспомогательные виды:

строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (не нарушая законных прав и интересов соседей);

емкости для хранения воды на индивидуальном участке;

площадки для мусоросборников.

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

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

для размещения дач – от 1000 кв.м до 2000 кв.м;

для садоводства – от 400 кв.м до 1500 кв.м;

для огородничества – от 400 кв.м до 1000 кв.м.

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

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 10 метров, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

4. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков - 300 кв.м.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

9. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий: в случаях примыкания к соседним зданиям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) -- 0 метров; в иных случаях -- не менее 1 метра;

по сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования -- допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии -- в соответствии с п. 3.2.1. ст. 20 Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сарай, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

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

10. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечания:

Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным для данной зоны, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.4. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей (Ж - 2)

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

Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 5 этажей включительно) преимущественно многоквартирного жилья; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения многоквартирных жилых зданий до 5 этажей
1.2	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования
1.3	Для размещения объектов розничной торговли (*)
1.4	Для размещения объектов бытового обслуживания, РДУ (*)
1.5	Для размещения объектов общественного питания (*)

1.6	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
1.7	Для размещения крытых и открытых спортивных объектов без трибун для зрителей (спортзалы, спортплощадки) (*)
1.8	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты) (*)
1.9	Для размещения музеев, выставочных залов (*)
1.10	Для размещения садов, скверов, аллей
1.11	Для размещения многоквартирных жилых домов до 5 этажей со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, связанными с проживанием населения (*)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)
2.2	Для размещения опорных пунктов милиции (*)
2.3	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.) (*)
2.4	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических, страховых агентств, дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и других т.п. объектов) (*)
2.5	Для размещения объектов пенсионного обеспечения и социального обеспечения (*)
2.6	Для размещения бань, саун, прачечных
2.7	Для размещения гостиниц (*)
2.8	Для размещения объектов, для отправления культа (*)
2.9	Для размещения объектов связи (*)
2.10	Для размещения общественных туалетов (*)
2.11	Для размещения гаражей, надземных и подземных автостоянок

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

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

1. Минимальная площадь земельных участков:
для размещения объектов иных видов разрешенного использования – для данной зоны не устанавливается.

2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 5 этажей (включая мансардный).

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных

регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

фоновая застройка - 20 метров;

доминанты - 26 метров.

4. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, надземных и подземных автостоянок и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 1000 кв.м.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

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

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.5. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки до 5 этажей с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ж - 2И)

Зона сложилась в историческом ядре города.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны Ж-2. На территории зоны Ж-2И должны соблюдаться дополнительные требования, установленные в соответствии с Проектом зон охраны недвижимых памятников истории и культуры города Благовещенска.

Статья 23.6. Зона многоэтажной жилой застройки (Ж - 3)

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

Зона выделена в целях:

развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья:

развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения многоквартирных жилых домов от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов)
1.2	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования
1.3	Для размещения объектов розничной торговли (*)
1.4	Для размещения объектов бытового обслуживания, РЭУ (*)
1.5	Для размещения объектов общественного питания (*)
1.6	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
1.7	Для размещения крытых и открытых спортивных объектов без трибун для зрителей (спортзалы, спортплощадки) (*)
1.8	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты) (*)
1.9	Для размещения музеев, выставочных залов (*)
1.10	Для размещения садов, скверов, аллей, общеквартальных детских, спортивных, хозяйственных площадок
1.11	Для размещения многоквартирных жилых домов от 5 этажей без ограничения верхнего уровня этажности (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, связанными с проживанием населения (*)
1.12	Для размещения объектов проектных, проектно-конструкторских организаций(*)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)
2.2	Для размещения опорных пунктов милиции (*)
2.3	Для размещения объектов органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.п.) (*)
2.4	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических, страховых агентств, дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и других т.п. объектов) (*)
2.5	Для размещения объектов пенсионного обеспечения и социального обеспечения (*)
2.6	Для размещения бань, саун, прачечных

2.7	Для размещения гостиниц (*)
2.8	Для размещения религиозных объектов (*)
2.9	Для размещения станций скорой помощи (*)
2.10	Для размещения объектов связи (*)
2.11	Для размещения средних специальных учебных заведений
2.12	Для размещения общественных туалетов (*)
2.13	Для размещения гостевых парковок, гаражей, многоэтажных и подземных автостоянок
2.14	Для размещения индивидуальных жилых домов до 3 этажей (**)

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

«(**) – действие пункта 26 распространяется на индивидуальные жилые дома до 3 этажей и земельные участки, закрепленные за данными жилыми домами, право собственности на которые зарегистрировано до вступления в законную силу настоящих Правил.

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

1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:
 - 3.1. Расположенных на застроенных территориях:
 - фоновая застройка - не выше средней высоты существующих зданий в квартале.
 - доминанты - не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.
 При комплексной реконструкции квартала - для данной зоны не устанавливается.
 - 3.2. Расположенных на вновь осваиваемых территориях – для данной зоны не устанавливается.
4. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
6. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.
9. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.
10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

12. Для земельных участков под индивидуальными жилыми домами, при наличии разрешений на условно разрешенный вид использования, применяются предельные параметры, установленные для территориальной зоны Ж-1А.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.7. Зона многоэтажной жилой застройки с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ж - 3И)

Регламент данной зоны аналогичен регламенту зоны Ж-3. На территории зоны Ж-3И должны соблюдаться дополнительные требования, установленные в соответствии с Проектом зон охраны недвижимых памятников истории и культуры города Благовещенска.

Статья 23.8. Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4)

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

Зона выделена в целях:

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

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

Особый регламент зоны - развитие и реконструкция территорий кварталов в данной зоне, строительство новых объектов, формирование земельных участков для основных и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки и/или межевания территорий).

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-9 этажей (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения (*)

1.2	Для размещения многоквартирных жилых домов 3-9 этажей
1.3	Для размещения многоквартирных жилых домов блокированной застройки
1.4	Для размещения административных зданий и офисов (*)
1.5	Для размещения объектов розничной торговли (*)
1.6	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)
1.7	Для размещения объектов общественного питания (*)
1.8	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
1.9	Для размещения крытых и открытых спортивных объектов без трибун для зрителей (спортзалы, спортплощадки) (*)
1.10	Для размещения объектов досуга, культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты) (*)
1.11	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования
1.12	Для размещения садов, скверов, аллей, общеквартирных детских, спортивных, хозяйственных площадок
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения финансово-кредитных объектов, объектов страхования (*)
2.2	Для размещения опорных пунктов милиции (*)
2.3	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств; дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и других т.п. объектов) (*)
2.4	Для размещения объектов пенсионного обеспечения и социального обеспечения (*)
2.5	Для размещения бань, саун, прачечных (*)
2.6	Для размещения гостиниц (*)
2.7	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа (*)
2.8	Для размещения объектов связи (*)
2.9	Для размещения средних специальных учебных заведений
2.10	Для размещения общественных туалетов (*)
2.11	Для размещения гостевых парковок, гаражей, многэтажных и подземных автостоянок
2.12	Для размещения блокированных двухквартирных жилых домов без права содержания скота и птицы (**)
2.13	Для размещения индивидуальных жилых домов без права содержания скота и птицы (**)
2.14	Для размещения музеев

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

(**) - допускается, в случае, если данный вид разрешенного использования обоснован утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории соответствующего квартала.

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

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельного участка в данной зоне:

для размещения многоквартирных жилых домов 3-9 этажей – не устанавливается (определяется проектом планировки и межевания);

для размещения многоквартирных жилых домов блокированной застройки – определяется и устанавливается проектом планировки и межевания, но не менее 100 кв.м на одну квартиру в доме блокированной застройки;

для размещения блокированных двухквартирных жилых домов – устанавливается проектом планировки и межевания, но не менее 300 кв.м и не более 600 кв.м на одну квартиру в доме;

для размещения индивидуальных жилых домов – определяется и устанавливается проектом планировки и межевания, но не менее 300 кв.м и не более 1000 кв.м;

2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны – 9 этажей.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны определяется и устанавливается посредством подготовки проектов планировки и/или проектов межевания кварталов.

4. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 1000 кв.м.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

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

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

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

11. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

12. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством

Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 23.9. Зона жилой застройки смешанной этажности преимущественно коттеджного типа (Ж-5)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов преимущественно коттеджной застройки, с низкой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня.

Зона выделена в целях:

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

развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения многоквартирных жилых домов до 5 этажей (при условии соблюдения принципов построения силуэта застройки и размещения градостроительных акцентов) со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения (*)
1.2	Для размещения многоквартирных жилых домов до 5 этажей
1.3	Для размещения многоквартирных жилых домов блокированной застройки
1.4	Для размещения административных зданий и офисов (*)
1.5	Для размещения объектов розничной торговли (*)
1.6	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)
1.7	Для размещения объектов общественного питания (*)
1.8	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
1.9	Для размещения крытых и открытых спортивных объектов без трибун для зрителей (спортзалы, спортплощадки) (*)
1.10	Для размещения объектов досуга, культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы, студии, дома творчества, клубы и т.п. объекты) (*)
1.11	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования

1.12	Для размещения садов, скверов, аллей, общеквартальных детских, спортивных, хозяйственных площадок
1.13	Для размещения индивидуальных жилых домов коттеджного типа без права содержания скота и птицы
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения финансово-кредитных объектов, объектов страхования (*)
2.2	Для размещения опорных пунктов милиции (*)
2.3	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, компьютерных залов, отдельных офисов и других т.п. объектов) (*)
2.4	Для размещения объектов пенсионного обеспечения и социального обеспечения (*)
2.5	Для размещения бань, саун, прачечных (*)
2.6	Для размещения гостиниц (*)
2.7	Для размещения религиозных объектов (*)
2.8	Для размещения объектов связи (*)
2.9	Для размещения средних специальных учебных заведений
2.10	Для размещения общественных туалетов (*)
2.11	Для размещения гостевых парковок, гаражей, многоэтажных и подземных автостоянок
2.12	Для размещения музеев

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

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

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельного участка в данной зоне:

для размещения многоквартирных жилых домов до 5 этажей - не устанавливается;

для размещения многоквартирных жилых домов блокированной застройки - не менее 100 кв.м на одну квартиру в доме блокированной застройки;

для размещения блокированных двухквартирных жилых домов - не менее 300 кв.м и не более 600 кв.м на одну квартиру в доме;

для размещения индивидуальных жилых домов - не менее 300 кв.м и не более 1000 кв.м;

2. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка для данной зоны - 5 этажей.

3. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 1000 кв.м.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

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

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5 статьи 20 Правил.

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

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

10. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.

11. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 24. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (II)

Статья 24.1. Зона предприятий I - II класса вредности (II -1)

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

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения промышленных и производственных объектов
1.2	Для размещения складских объектов
1.3	Для размещения объектов транспорта
1.4	Для объектов коммунального назначения

1.5	Для размещения объектов обслуживания транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машины и оборудования, АЗС)
1.6	Для размещения объектов для хранения автотранспорта (гаражи, автостоянки любых видов – подземные, многоэтажные и т.п.)
1.7	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанций открытого типа
2.2	Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды)
2.3	Для размещения объектов связи
2.4	Для размещения антенных полей
2.5	Для размещения объектов специального назначения кроме тюрем, исправительных колоний, антенных полей
2.6	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2.7	Для размещения объектов оптовой торговли
2.8	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.
4. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - I.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20. Правил.
8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и

ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 24.2 Зона предприятий III - IV класса вредности (П - 2)

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

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения промышленных и производственных объектов
1.2	Для размещения складских объектов
1.3	Для размещения объектов транспорта
1.4	Для объектов коммунального назначения
1.5	Для размещения объектов обслуживания транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, АЗС)
1.6	Для размещения объектов для хранения автотранспорта (гаражи, автостоянки любых видов)
1.7	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
2.2	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов, компаний и т.п.)
2.3	Для размещения объектов связи
2.4	Для размещения антенных полей
2.5	Для размещения объектов специального назначения тюрем, исправительных колоний
2.6	Для размещения объектов розничной торговли
2.7	Для размещения объектов оптовой торговли
2.8	Для размещения объектов общественного питания

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения промышленных и производственных объектов
1.2	Для размещения складских объектов
1.3	Для размещения объектов транспорта
1.4	Для объектов коммунального назначения
1.5	Для размещения объектов обслуживания транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, АЗС)
1.6	Для размещения теплиц для выращивания продукции непищевого назначения
1.7	Для размещения многофункциональных коммерческих объектов: торгово-офисные здания/центры/комплексы; торгово-административные здания/центры; торгово-бытовые здания и т.п. объекты
1.8	Для размещения объектов для хранения автотранспорта (гаражи, автостоянки любых видов)
1.9	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
2.2	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров.; отдельных офисов различных фирм, компаний и т.п.)
2.3	Для размещения объектов связи
2.4	Для размещения антенных полей
2.5	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи
2.6	Для размещения объектов розничной торговли
2.7	Для размещения объектов оптовой торговли
2.8	Для размещения объектов общественного питания
2.9	Для размещения ветеринарных поликлиник, ветеринарных лечебниц
2.10	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
2.11	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2.12	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

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

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

4. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

9. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 25. Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта (Тр)

Статья 25.1. Зона железнодорожного транспорта (Тр - 1)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов железнодорожного транспорта
1.2	Для размещения складских объектов
1.3	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.4	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
1.5	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта
2. Условно разрешенные виды использования	

2.1	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей на отдельных земельных участках
2.2	Для размещения стоянок с гаражами на отдельных земельных участках
2.3	Для размещения финансово-кредитных объектов
2.4	Для размещения объектов страхования
2.5	Для размещения объектов транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, АЗС)
2.6	Для размещения антенных полей
2.7	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2.8	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 25.2. Зона водного транспорта (Тр - 2)

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

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

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов водного транспорта
1.2	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
1.3	Для размещения складских объектов
1.4	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.5	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
1.6	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения стоянок с гаражами на отдельных земельных участках.
2.2	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей на отдельных земельных участках
2.3	Для размещения антенных полей
2.4	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2.5	Для размещения объектов транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, АЗС)
2.6	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного

земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 25.3. Зона автодорожного транспорта (Гр - 3)

Зона выделена для обеспечения развития сети автомобильных дорог территориального значения, предназначенных для осуществления пассажирских и грузовых перевозок в пределах Амурской области и на автомобильной дороге Благовещенск - Свободный, для выезда на федеральную магистральную дорогу «Амур»-Чита-Хабаровск.

Зона представлена полосой отвода автодорог и автомагистралей.

Ширина постоянной полосы отвода определена с учетом размещения земельного полотна, искусственных дорожных сооружений, водопропускных сооружений, обеспечения боковой видимости на перекрестках.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением объектов дорожной службы, объектов ГИБДД от МВД РФ и объектов дорожного сервиса (зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания владельцев и пассажиров автотранспортных средств).

Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и города Благовещенска в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения дорожного полотна и проезжей части
1.2	Для размещения искусственных дорожных сооружений
1.3	Для размещения водопропускных дорожных сооружений
1.4	Для размещения транспортных развязок движения в разных уровнях
1.5	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)
1.6	Для размещения стоянок легкового автотранспорта
1.7	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
1.8	Для размещения объектов дорожного сервиса (кафе, мастерских технического обслуживания и ремонта транспортных средств, АЗС)
1.9	Для размещения объектов охраны общественного порядка
2. Условно разрешенные виды использования	

2.1	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта
2.2	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

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

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

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

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 25.4. Зона воздушного транспорта (Тр - 4)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения объектов воздушного транспорта
1.2	Для размещения складских объектов

1.3	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1.4	Для размещения объектов транспорта (под мастерские технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, АЗС)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта
2.2	Для размещения антенных полей
2.3	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
2.4	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, - для данной зоны не устанавливается.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.5 статьи 20 Правил.
7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)

Статья 26.1. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных (Р - 1)

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

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

Наименование вида использования	
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения парков, набережных, бульваров
1.2	Для размещения садов, скверов, аллей
2. Условно разрешенные виды использования (*)	
2.1	Для размещения объектов общественного питания (капитальные кафе, рестораны, бары)
2.2	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта
2.3	Для размещения крытых объектов физической культуры и спорта
2.4	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи, объектов охраны общественного порядка
2.5	Для размещения причалов, стоянок водного транспорта
2.6	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.7	Для размещения административно-управленческих объектов не связанных с проживанием населения
2.8	Для размещения комплексов аттракционов
2.9	Для размещения танцплощадок, дискотек
2.10	Для размещения летних театров и эстрад
2.11	Для размещения парковок перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования
2.12	Для размещения общественных туалетов
2.13	Для размещения гостиниц, домов приема гостей
2.14	Для размещения музеев

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

Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
игровые площадки; спортплощадки;
элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2, ст.26.5 настоящих Правил.

Статья 26.2. Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - I И)

К видам разрешенного использования зоны Р-ИИ предъявляются дополнительные требования, установленные в соответствии с Проектом зон охраны недвижимых памятников истории и культуры города Благовещенска.

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения парков, набережных, бульваров
1.2	Для размещения садов, скверов, аллей
Условно разрешенные виды использования (*)	
2.1	Для размещения объектов общественного питания
2.2	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта
2.3	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, дома детского творчества)
2.4	Для размещения гостиниц
2.5	Для размещения причалов, стоянок водного транспорта
2.6	Для размещения музеев

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

Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
игровые площадки; спортплощадки;
элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2. ст.26.5 настоящих Правил.».

**Статья 26.3. Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых)
(Р - 2)**

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения лесных массивов, городских лесов, лесопарков, лугопарков, гидропарков, садов, скверов

1.2	Для размещения лесополос санитарно-защитных зон без размещения в них объектов капитального строительства
1.3	Для размещения пляжей
1.4	Для размещения сафари-парков
2. Условно разрешенные виды использования (*) (специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон)	
2.1	Для размещения санаторных учреждений: санаториев, профилакториев, домов отдыха
2.2	Для оздоровительных целей: для размещения детских оздоровительных лагерей и дач дошкольных учреждений, баз отдыха
2.3	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта
2.4	Для размещения крытых объектов физической культуры и спорта
2.5	Для размещения универсальных спортивных комплексов
2.6	Для размещения интернатов для престарелых и инвалидов
2.7	Для размещения кемпингов (места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха)
2.8	Для размещения тренировочных баз, спортклубов
2.9	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
2.10	Для размещения зоопарков
2.11	Для размещения предприятия общественного питания (кафе, рестораны)
2.12	Для размещения общественных туалетов
2.13	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи, объектов охраны общественного порядка
2.14	Для размещения религиозных объектов
2.15	Для размещения объектов организаций по обслуживанию инвалидов
2.16	Для размещения музеев

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

Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
игровые площадки; спортплощадки;
элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2, ст.26.5 настоящих Правил.»

Статья 26.4. Зона прочей зелени (Р - 3)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения лесных массивов, лугопарков, скверов, зеленых насаждений
1.2	Для размещения лесополос санитарно-защитных зон без размещения в них объектов капитального строительства
1.3	Для озеленения территорий вдоль улиц, дорог, зон санитарной охраны различных объектов, внутриквартальное озеленение
2. Условно разрешенные виды использования (*) (Специальное согласование видов использования не может быть предоставлено, если оно запрашивается применительно к территориям санитарно-защитных зон)	
2.1	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта
2.2	Для размещения универсальных спортивных и развлекательных комплексов
2.3	Для размещения кемпингов (места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха)
2.4	Для размещения тренировочных баз, спортклубов
2.5	Для размещения гостиниц, центров обслуживания туристов
2.5	Для размещения зоопарков
2.6	Для размещения предприятия общественного питания (кафе, рестораны)
2.7	Для размещения общественных туалетов
2.8	Для размещения объектов пожарной охраны, пунктов оказания первой медицинской помощи, объектов охраны общественного порядка
2.9	Для размещения объектов, связанных с отправлением культа
2.10	Для размещения музеев

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

Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
игровые площадки; спортплощадки;
элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2. ст.26.5 настоящих Правил».

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 26.5. Зона пляжей (Р - 4).

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения пляжей
1.2	Для размещения пунктов оказания первой медицинской помощи, объектов охраны общественного порядка, спасательных станций
1.3	Для размещения зеленых насаждений
1.4	Для размещения общественных туалетов
2. Условно разрешенные виды использования (*)	
2.1	Для размещения объектов общественного питания
2.1	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта

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

Вспомогательные виды:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
игровые площадки, спортплощадки;
элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства установлены общие для зон Р - 1, Р - 1И, Р - 2, Р - 3, Р - 4, Р - 5:

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

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

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

7. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий -- не менее 1 метра.

8. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Статья 27.1. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх - 1)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
1.2	Для размещения теплично-парниковых комбинатов, обслуживающих население города
1.3	Для размещения предприятий по выращиванию и откорму птицы и животных
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения ветеринарных пунктов
2.2	Для размещения складов и мастерских по ремонту оборудования
2.3	Для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры
2.4	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2. ст.27.2 настоящих Правил.

Статья 27.2. Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх - 3)

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

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения сельскохозяйственных угодий - пашни, огороды, сенокосы, пастбища, залежи
1.2	Для размещения лесозащитных полос
1.3	Для размещения теплиц
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения мастерских по обслуживанию и ремонту сельскохозяйственной техники
2.2	Для размещения перерабатывающих предприятий
2.3	Для размещения складов сельскохозяйственной продукции и удобрений
2.4	Для размещения линейных объектов инженерной инфраструктуры
2.5	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства для зон Сх - 1, Сх - 3:

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков - для данной зоны не устанавливается.

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

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

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.

5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.

6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий - не менее 1 метра.

7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного

земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)

Цели выделения: зоны выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименовании зон.

Статья 28.1. Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С - 1)

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения полигонов отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)
1.2	Для размещения золоотвалов
1.3	Для размещения скотомогильников
1.4	Для размещения водозаборов
1.5	Для размещения иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без соблюдения специальных нормативов и правил
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения мусороперерабатывающих и мусоросжигательных предприятий

Вспомогательные виды:

вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием основных и условно разрешенных видов использования данной зоны.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2. ст.28.3 настоящих Правил.

Статья 28.2. Зона режимных территорий (С - 2)

Для размещения военных и иных режимных объектов

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения военных объектов

1.2	Для размещения складских объектов
1.3	Для размещения режимных объектов и иных объектов специального назначения
1.4	Для размещения объектов связи
1.5	Для размещения садов, скверов, аллей
1.6	Для размещения образовательных учреждений, реализующих военные профессиональные программы
1.7	Для размещения учреждений и организаций федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обеспечению обороны и безопасности
1.8	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, такси)
1.9	Для размещения объектов транспорта (пассажирского, грузового, мастерских по обслуживанию и ремонту автомобилей)
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения военных городков (жилых домов)
2.2	Для размещения учреждений связи и иных коммуникаций, превышающих установленные параметры, влияющих на состояние окружающей среды и жилой застройки
2.3	Для размещения парников, теплиц
2.4	Для размещения объектов розничной торговли
2.5	Для размещения производственных зданий
2.6	Для размещения объектов общественного питания и бытового обслуживания
2.7	Для размещения многоэтажных, подземных автостоянок, гаражей, автостоянок
2.8	Для размещения музеев

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства принимаются в соответствии ч.2. ст.28.3 настоящих Правил.

Статья 28.3. Зона кладбищ (С – 3)

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

Таблица

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения кладбищ
1.2	Для размещения садов, скверов, аллей, полос озеленения
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1	Для размещения крематориев
2.2	Для размещения религиозных, культовых, ритуальных и мемориальных объектов

Вспомогательные виды:

объекты эксплуатации кладбищ и крематориев;
вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием кладбищ, крематориев.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства для зон С - 1, С - 2, С - 3:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – для данной зоны не устанавливается.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 29. Градостроительные регламенты. Водоохранные зоны (В)

(установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, обозначены на карте зон с особыми условиями использования территорий - приложение 2)

Статья 29.1. Водоохранная зона водных объектов (В - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов.

В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:

охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

использование сточных вод для удобрения почв;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

Размеры водоохранных зон водных объектов в пределах города Благовещенска:

р.р. Амур, Зея – 200 метров;

р. Чигири – от истока до Новотроицкого шоссе – 50 метров, от Новотроицкого шоссе до устья – 100 метров;

ручьи протяженностью менее 10 км, в том числе р. Бурхановка – водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой;

озера, водохранилища – 50 метров.

Водоохранная зона рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы (часть р. Бурхановка) не устанавливается.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 29.2. Зона прибрежных защитных полос водных объектов (В - 2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу рек Амур и Зея, озер, рек и ручьев.

Прибрежная защитная полоса устанавливается в границах водоохранных зон водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается от береговой линии в зависимости от уклона берега водного объекта и изменяется от 30 до 50 метров или по парапету набережной при наличии ливневой канализации.

В зоне В - 2 в дополнение к видам запрещенного использования в зоне В - 1 запрещается:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Статья 29.3. Береговая полоса (В - 3)

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначается для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

водных объектов общего пользования – 20 метров.

для каналов, рек и ручьев протяженностью от истока до устья не более чем 10 км – 5 метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Прочие зоны (Пр)

Статья 30.1. Санитарно-защитные зоны предприятий (Пр -1)

Зона выделена для производства и сохранения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции – озеленение санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений.

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

№	Наименование вида использования
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1	Для размещения зеленых насаждений
2. Условно разрешенные виды использования (*)	
2.1	Для размещения антенных полей
2.2	Для размещения объектов трубопроводного транспорта и линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры
2.3	Для размещения музеев

(*) Условно разрешенные виды использования, размещение которых допускается в границах зоны Пр-1, определены в п.3 и 4 части 3 статьи 31.5 настоящих Правил.

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - для данной зоны не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений - для данной зоны не устанавливается.
4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с п. 3.3 статьи 20 Правил.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.4 статьи 20 Правил.
6. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий – не менее 1 метра.
7. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий - в соответствии с п. 3.2.1 статьи 20 Правил.

Примечание.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 31 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 30.2. Зона затопления, заболоченные земли (Пр - 2)

К данной зоне отнесены все участки земель, не имеющие постоянного вида использования, включая овраги, заболоченные территории и другие свободные от застройки земли, которые могут быть использованы для осуществления различных видов деятельности, относящихся к зонам Сх и Р.

Обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Статья 31. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 31.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Благовещенска, утверждаемыми нормативными правовыми актами Амурской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- к стилевым характеристикам застройки;

- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 31.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02». При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

3. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

3.1.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

3.1.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3.1.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

3.1.1.4. Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.1.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

3.1.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.1.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

3.1.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.1.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.1.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

3.1.3.1. Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.1.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

3.2.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

3.2.1.2. Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водной скога и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буйами и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

3.2.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора.

3.2.2.2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3.2.2.3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.2.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дощпоуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.2.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

3.2.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

3.2.3.1. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.3.2. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

3.2.3.3. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2.3.4. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

3.2.3.5. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 метров, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

3.2.3.6. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при

условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

3.2.3.7. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.3.1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.3.2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 31.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Согласно Водному кодексу Российской Федерации на территории водоохраных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 31.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

2. На земельные участки, через которые осуществляется проход или проезд к стационарным пунктам наблюдений, входящим в государственную наблюдательную сеть, могут быть установлены сервитуты в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 31.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

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

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

3) Допускается размещать в границах СЗЗ промышленного объекта или производства:

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

4) В СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и

здоровье человека.

5) Автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ.

6) СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 31.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Статья 31.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Благовещенского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

2. Содержание указанных ограничений определено постановлением Правительства российской Федерации от 22.09.1999 № 1084 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации». В соответствии с ними организации, заинтересованные в размещении объектов в районе аэродрома, должны согласовать их размещение со старшим авиационным начальником аэродрома. Согласованию подлежит размещение:

а) объектов в границах полос воздушных подходов к аэродрому, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;

б) объектов высотой 50 метров и более относительно уровня аэродрома в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома;

в) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств независимо от места их размещения;

г) взрывоопасных объектов независимо от места их размещения;

д) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 метров и более (с учетом возможной высоты выброса пламени) независимо от места их размещения;

е) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов независимо от места размещения этих

предприятий и сооружений.

Размещение объектов вне районов аэродромов, если их истинная высота превышает 50 метров, подлежит согласованию с командующим объединением ВВС и ПВО (командующим авиационным объединением, командиром авиационного соединения), который несет ответственность за организацию использования воздушного пространства в зоне единой системы организации воздушного движения, где планируется размещение этих объектов.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - менее 15 км от контрольной точки аэродрома места выбросов пищевых отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоев и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Статья 31.8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров, устанавливаются в целях обеспечения эксплуатации сооружений телевизионной и радиовещательной сети Благовещенского радиотелевизионного центра в соответствии с законодательством Российской Федерации о связи и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

2. В соответствии с ними организации, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства в указанных зонах, должны согласовать их высоту с Государственной телевизионной и радиовещательной компанией «Амур».