

Приложение к  
Приказу комитета  
по архитектуре и градостроительству  
Ленинградской области  
От 16.01.2018 № 2



Администрация муниципального образования  
Сланцевский муниципальный  
Ленинградской области

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

Сланцы  
2017 год

## Введение

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

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

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

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

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

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

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

- Схема территориального планирования Ленинградской области (справочный материал);

- Схема территориального планирования Сланцевского муниципального района Ленинградской области, утвержденная решением Совета депутатов решением совета депутатов от 31.10.2012 № 393-рсд

- Положение о порядке организации проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Сланцевский муниципальный район, утвержденное решением Совета депутатов МО Сланцевский муниципальный район от 25.04.2007 № 195-рсд;

- Устав муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области (Принят решением Совета депутатов муниципального образования Сланцевский муниципальный район Ленинградской области от 30 марта 2011 г. № 217-рсд);

Изменения вносятся в Статью 33.2 Градостроительные регламенты территориальных зон Части III «Градостроительные регламенты», утвержденных:

- решением совета депутатов муниципального образования Выскатское сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области от 21.11.2012 № 290

**Изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки муниципального образования Выскатское сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области применительно к градостроительным регламентам**

Внесенные изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Выскатское сельское поселение Сланцевского муниципального района Ленинградской области применительно к территории Выскатского сельского поселения позволят органам местного самоуправления:

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

Данные изменения отражаются в Части III «Градостроительные регламенты».

**Изложить Статью 33.2 Градостроительные регламенты территориальных зон Части III «Градостроительные регламенты» в следующей редакции:**

**Статья 33.2 Градостроительные регламенты территориальных зон**

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

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

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

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

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

5. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

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

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

ВРИ.

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

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

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

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

Предельное количество этажей включает все надземные этажи.

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

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

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

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

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

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

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

Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной

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

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 34 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 35.

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

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

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

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

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

#### Ж-1 – ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (до 4 этажей, включая мансардный) и среднеэтажными (до 8 надземных этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Объекты гаражного назначения 2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Развлечения 4.8	
Блокированная жилая застройка 2.3		
Обслуживание жилой застройки 2.7		
Общественное управление 3.8		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

## Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Развлечения 4.8	
Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2		Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Обслуживание жилой застройки 2.7		
Объекты гаражного назначения 2.7.1		
Религиозное использование 3.7		
Общественное управление 3.8		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Ведение огородничества 13.1		

1. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле, имеющем просветы, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.
2. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).
3. Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.
4. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.
5. Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:
  - застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере

- градостроительной деятельности;
- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;
- проведения работ по инженерной подготовке;
- проезды и проходы через соседние земельные участки;
- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

#### О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Социальное обслуживание 3.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	
Бытовое обслуживание 3.3	Среднеэтажная жилая застройка 2.5	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Объекты гаражного назначения 2.7.1	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1		
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2.		
Культурное развитие 3.6		
Религиозное использование 3.7		
Общественное управление 3.8		
Обеспечение научной деятельности 3.9		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1		



Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Приюты для животных 3.10.2		
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2		
Рынки 4.3		
Магазины 4.4		
Банковская и страховая деятельность 4.5		
Общественное питание 4.6		
Гостиничное обслуживание 4.7		
Развлечения 4.8		
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10		
Спорт 5.1		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

#### О-2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения общеобразовательных учреждений, учреждений дошкольного образования, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

## РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

### Р-1 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

### Р-2 ЗОНА СОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Спорт 5.1	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Природно-познавательный туризм 5.2		
Охота и рыбалка 5.3		
Причалы для маломерных судов 5.4		
Охрана природных территорий 9.1		
Историко-культурная деятельность 9.3		
Использование лесов 10.1		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Лесные плантации 10.2 Общее пользование водными объектами 11.1		

### Р-3 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

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

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

### Р-4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Общественное питание 4.6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	
Спорт 5.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Природно-познавательный туризм 5.2	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Туристическое обслуживание 5.2.1		
Причалы для маломерных судов 5.4		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Поля для гольфа или конных прогулок 5.5		
Охрана природных территорий 9.1		
Санаторная деятельность 9.2.1		
Общее пользование водными объектами 11.1		

#### Р-5 ЗОНА ПЛЯЖА

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Общественное питание 4.6	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	
Спорт 5.1	Обслуживание автотранспорта 4.9	
Причалы для маломерных судов 5.4	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Поля для гольфа или конных прогулок 5.5		
Охрана природных территорий 9.1		
Общее пользование водными объектами 11.1		

#### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

##### П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с видами использования недвижимости, установленными для данной зоны

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18	Бытовое обслуживание 3.3	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Обеспечение научной деятельности 3.9	
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Рынки 4.3	

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.4.1		
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Магазины 4.4	
Приюты для животных 3.10.2	Общественное питание 4.6	
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.9.1		
Автомобилестроительная промышленность 6.2.1		
Легкая промышленность 6.3		
Фармацевтическая промышленность 6.3.1		
Пищевая промышленность 6.4		
Нефтехимическая промышленность 6.5		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		
Автомобильный транспорт 7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Гидротехнические сооружения 11.3		

#### П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18	Обеспечение научной деятельности 3.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Деловое управление 4.1	
Коммунальное обслуживание 3.1		
Бытовое обслуживание 3.3	Рынки 4.3	

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	Общественное питание 4.6	
Приюты для животных 3.10.2		
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.10		
Легкая промышленность 6.3		
Пищевая промышленность 6.4		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9 Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11 Автомобильный транспорт 7.2 Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

### П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности и ниже, а так же иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15	Обеспечение научной деятельности 3.9	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18	Деловое управление 4.1	
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Рынки 4.3	
Коммунальное обслуживание 3.1	Магазины 4.4	
Бытовое обслуживание 3.3	Общественное питание 4.6	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1		
Приюты для животных 3.10.2		
Обслуживание автотранспорта 4.9		
Объекты придорожного сервиса 4.10		
Легкая промышленность 6.3		
Пищевая промышленность 6.4		
Строительная промышленность 6.6		
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Автомобильный транспорт 7.2		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		
Целлюлозно-бумажная промышленность 6.11		

### ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

#### Т-1–ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Транспорт 7.0		
Железнодорожный транспорт 7.1		
Автомобильный транспорт 7.2		
Трубопроводный транспорт 7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

### Т-2–ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Коммунальное обслуживание 3.1	Деловое управление 4.1	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Магазины 4.4	
Обслуживание автотранспорта 4.9	Общественное питание 4.6	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Объекты придорожного сервиса 4.9.1	Гостиничное обслуживание 4.7	
Энергетика 6.7		
Связь 6.8		
Склады 6.9		
Транспорт 7.0		
Автомобильный транспорт 7.2		
Трубопроводный транспорт 7.5		
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		

### ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

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

Назначение территории:



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

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

#### СХ-1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (КРЕСТЬЯНСКИЕ (ФЕРМЕРСКИЕ) ХОЗЯЙСТВА)

Зона предназначена для осуществления производственной или иной хозяйственной деятельности объединениями граждан, связанных родством и (или) свойством, согласно № 74-ФЗ от 11 июня 2003 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Сельскохозяйственное использование 1.0	Научное обеспечение сельского хозяйства 1.14	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Растениеводство 1.1	Коммунальное обслуживание 3.1	
Скотоводство 1.8	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Звероводство 1.9		
Птицеводство 1.10		
Свиноводство 1.11		
Пчеловодство 1.12		
Рыбоводство 1.13.		
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 1.15		
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16		
Питомники 1.17		
Обеспечение сельскохозяйственного производства 1.18		
Пищевая промышленность 6.4		

#### СХ-2 ЗОНА ОГОРОДОВ

Зона, предназначенная для ведения гражданами огородничества.

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках 1.16	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0
Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2	Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	
Ведение огородничества 13.1		
Растениеводство 1.1		

### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

#### С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

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

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

#### С-2–ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

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

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

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

1. Для территориальных зон: Ж-1; Ж-2:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	
		Ж-1	Ж-2
1	Предельные размеры земельных участков:		
2	минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 2.1 (м2)	-	600
3	максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 2.1 (м2)	-	2500
4	минимальная площадь земельного участка для огородничества 13.1 (м2)	-	200
5	максимальная площадь земельного участка для огородничества 13.1 (м2)	-	1000
6	минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м2)	-	1000
7	максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м2)	-	5000
8	минимальная площадь земельного участка для объектов гаражного назначения 2.7.1 (м2)	-	24
9	максимальная площадь земельного участка для объектов гаражного назначения 2.7.1 (м2)	-	не устанавливается
10	минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3
11	предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	8/32	3/12
12	максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	60

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

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

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

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

## 2. Для территориальной зоны О-1; О-2:

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

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

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

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

Иные показатели по параметрам застройки зон Р-1; Р-2; Р-3; Р-4; Р-5: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

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

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

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

5. Для территориальных зон: СХ-1; СХ-2

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	
		СХ-1	СХ-2
1.	Предельные размеры земельных участков:		
2.	минимальная площадь земельного участка (м <sup>2</sup> )	не устанавливается	200
3.	максимальная площадь земельного участка (м <sup>2</sup> )	не устанавливается	1000
6	минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м <sup>2</sup> )	-	1000
7	максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 (м <sup>2</sup> )	-	5000
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	-/10	1/5
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	60	40

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

6. Для территориальных зон: С-1; С-2:

№ п/п	Описание параметров градостроительного регламента территориальной зоны	Наименование территориальной зоны	
		С-1	С-2
1.	Предельные размеры земельных участков:		
2.	минимальная площадь земельного участка (м <sup>2</sup> )	не устанавливается	
3.	максимальная площадь земельного участка (м <sup>2</sup> )	не устанавливается	
4.	Минимальные отступы от границ земельных участков (м)	3	3
5.	Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений (м)	-/12	-/12
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	не устанавливается	

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