

ТВЕРСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

от 2 июля 2003 г. № 71

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ТВЕРИ

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом города Твери, Тверская городская Дума решила:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки города Твери согласно приложению к настоящему решению.

1.1. Утратил силу. - Решение Тверской городской Думы от 09.06.2016 № 155.

2 - 3. Утратили силу. - Решение Тверской городской Думы от 09.06.2016 № 155.

2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить на официальных сайтах Тверской городской Думы и администрации города Твери в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянный комитет по градостроительству, архитектуре, транспорту и связи (С.Ю. Делаков).

Председатель Тверской городской Думы
Д.В.БАЖЕНОВ

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ТВЕРИ
(в редакции решения Тверской городской Думы от 05.12.2019 № 245)

Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ТВЕРИ

Глава 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки города Твери (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Целями настоящих Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Твери, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий города Твери;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила устанавливают нормы, регулирующие землепользование и застройку территории города Твери на основе градостроительного зонирования - зонирования территории города Твери в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- регулированию землепользования и застройки города Твери органами местного самоуправления;

- подготовке и утверждению документации по планировке территории;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- отклонению от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проведению общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;
- внесению изменений в настоящие Правила;
- регулированию иных вопросов землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в настоящие Правила;
- градостроительные регламенты;
- карту градостроительного зонирования.

6. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми и общедоступными.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- размещения настоящих Правил на официальном сайте администрации города Твери в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет);
- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в структурном подразделении администрации города Твери, одной из основных задач деятельности которого является регулирование градостроительных отношений и градостроительной деятельности на территории города Твери (далее - уполномоченное структурное подразделение).

Статья 2. Понятия, используемые в правилах землепользования и застройки города Твери

Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с общепринятой терминологией, определенной Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области.

Статья 3. Полномочия Тверской городской Думы в области регулирования землепользования и застройки

К полномочиям Тверской городской Думы в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки города Твери;
- внесение изменений в правила землепользования и застройки города Твери;

- установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

- утверждение порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения изменений в них;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования и внесение изменений в местные нормативы градостроительного проектирования;

- иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Тверской области, Уставом города Твери, настоящими Правилами.

Статья 4. Полномочия Главы города Твери в области регулирования землепользования и застройки

4.1. Глава города Твери:

- принимает решение о проведении общественных обсуждений;

- осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области, Уставом города Твери, настоящими Правилами.

4.2. Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери:

- принимает решение о подготовке проекта Правил;

- рассматривает предложения о внесении изменений в Правила, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила;

- утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила;

- принимает решение о направлении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила в Тверскую городскую Думу или об отклонении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила и о направлении их на доработку;

- принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области, Уставом города Твери, настоящими Правилами.».

Статья 5. Полномочия администрации города Твери в области регулирования землепользования и застройки

Администрация города Твери в области регулирования землепользования и застройки в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки города Твери, проверку проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки города Твери на соответствие требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

- в соответствии с федеральными законами определяет использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

- осуществляет резервирование земель и изъятие земельных участков, расположенных в границах города Твери, для муниципальных нужд;

- в пределах своей компетенции принимает меры, направленные на принудительное прекращение прав на земельные участки;

- утверждает расчетные показатели обеспечения застроенной территории города Твери объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры при отсутствии местных нормативов градостроительного проектирования города Твери;

- осуществляет ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города Твери;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории города Твери;

- обеспечивает подготовку документации по планировке территории города Твери;

- принимает решения об утверждении документации по планировке территории города Твери или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

- выдает разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Твери;

- принимает решения о развитии застроенных территорий города Твери, заключает договоры о развитии застроенных территорий города Твери;

- осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Тверской области, Уставом города Твери, настоящими Правилами.

Статья 6. Утратила силу. - Решение Тверской городской Думы от 05.12.2019 № 245.

Статья 7. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Твери

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Твери (далее - Комиссия) создается Главой города Твери, возглавляющим Администрацию города Твери, в целях подготовки проекта правил землепользования и застройки и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Главой города Твери, возглавляющим Администрацию города Твери, утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 8. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

4. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного

использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

6. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном решением Тверской городской Думы от 14.09.2018 № 218 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Твери», и с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2.1. Со дня поступления в Администрацию города Твери уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией города Твери в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного

кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

3. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 10. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном решением Тверской городской Думы от 14.09.2018 № 218 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Твери», и с учетом положений, предусмотренных статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2.1. Со дня поступления в Администрацию города Твери уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в

соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией города Твери в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

3. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в пункте 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального

строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

б) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана города Твери, Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, местными нормативами градостроительного проектирования города Твери, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

6. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов,

допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных пунктом 16 настоящей статьи.

7. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных Правилами территориальных зон и (или) установленных генеральным планом города Твери функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

9. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

11. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

12. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

13. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

14. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

15. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом города Твери функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

16. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

17. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Состав и содержание проектов межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 12. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией города Твери в форме постановления Администрации города Твери по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящей статьи.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе Администрации города Твери;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах определенной в Правилах территории под комплексное и устойчивое развитие территории (по инициативе правообладателей), в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности,

предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

3. В случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. По результатам рассмотрения предложений о подготовке документации по планировке территории Администрация города Твери принимает решение о подготовке документации по планировке территории либо в тридцатидневный срок со дня поступления предложений о подготовке документации по планировке территории направляет заявителю мотивированное заключение об отказе в подготовке документации по планировке территории.

5. Администрация города Твери в течение трех дней со дня принятия решения о подготовке документации по планировке территории обеспечивает его опубликование в периодическом печатном издании газете «Вся Тверь», в сетевом издании «газета-вся-тверь.рф» и размещает его на официальном сайте Администрации города Твери в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию города Твери свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Заинтересованные лица, указанные в пункте 2 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в Администрацию города Твери.

8. Администрация города Твери в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается Администрацией города Твери, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи

45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки Администрация города Твери обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

9. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается Администрацией города Твери, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях.

10. Общественные обсуждения не проводятся:

1) по проекту планировки территории и проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда;

2) по документации по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей;

3) по проекту межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

11. Общественные обсуждения по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с Уставом города Твери, решением Тверской городской Думы от 14.09.2018 № 218 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Твери».

12. В случае внесения изменений в указанные в пункте 9 настоящей статьи проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

13. Срок проведения общественных обсуждений со дня оповещения жителей города Твери о начале общественных обсуждений до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений для

проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

14. Администрация города Твери с учетом протокола общественных обсуждений по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения не проводятся, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории.

15. Администрация города Твери осуществляет проверку проекта планировки территории и проекта межевания территории, подготовленных в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в части соответствия требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение тридцати дней со дня поступления таких проектов, по результатам которой утверждает проект планировки территории и проект межевания территории или принимает решение об отклонении таких проектов и о направлении их на доработку. Документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, утверждается без проведения общественных обсуждений.

16. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в пункте 2 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

17. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в периодическом печатном издании газете «Вся Тверь», в сетевом издании «газета-вся-тверь.рф» в течение десяти дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации города Твери в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

18. Документация по планировке территории после утверждения безвозмездно передается заказчиком документации по планировке территории в уполномоченное структурное подразделение Администрации города Твери для учета и размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации города Твери, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4.1, 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами,

указанными в подпунктах 3 и 4 пункта 2 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

20. Порядок внесения изменений в документацию по планировке территории, разрабатываемую на основании решений Администрации города Твери, для размещения объектов, указанных в частях 4.1, 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленную в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 пункта 2 настоящей статьи, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Администрации города Твери.

21. Особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории в рамках деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории установлены главой 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 13. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельных участков являются генеральный план города Твери, настоящие Правила, местные нормативы градостроительного проектирования города Твери, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

4. В градостроительных планах земельных участков содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или в случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральными законами и настоящими Правилами;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного пунктом 8 настоящей статьи;

8) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

9) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

10) об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

11) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

12) о границах публичных сервитутов;

13) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

14) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

15) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

16) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город Тверь;

17) о реквизитах нормативных правовых актов Тверской области, муниципальных правовых актов города Твери, устанавливающих требования к благоустройству территории;

18) о красных линиях.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории или о комплексном развитии территории по инициативе Администрации города Твери, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о развитии застроенной территории или договором о комплексном развитии территории (за исключением случая принятия решения о самостоятельном осуществлении комплексного развития территории).

6. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка, иное лицо в случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, обращаются с заявлением в уполномоченное структурное подразделение Администрации города Твери. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

7. Уполномоченное структурное подразделение Администрации города Твери в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в

пункте 6 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

8. При подготовке градостроительного плана земельного участка уполномоченное структурное подразделение Администрации города Твери в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в уполномоченное структурное подразделение Администрации города Твери в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в настоящих Правилах и в документации по планировке территории (при наличии такой документации). Информация о цели использования земельного участка при ее наличии в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка, за исключением случая, если такая информация о цели использования земельного участка не соответствует Правилам, или сведения из Правил и (или) документации по планировке территории предоставляются организациям, осуществляющим эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, уполномоченным структурным подразделением Администрации города Твери в составе запроса, указанного в пункте 8 настоящей статьи.

10. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения, порядок присвоения номеров градостроительным планам земельных участков устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящим пунктом целях не допускается.

12. В случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателем получены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования из указанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путем выдела получение градостроительных планов образованных и (или) измененных земельных участков не требуется. При прохождении в течение срока, установленного

пунктом 11 настоящей статьи, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур в сферах строительства, в указанном случае используется градостроительный план исходного земельного участка.

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЯХ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Предмет общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки в городе Твери проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Рассмотрению на общественных обсуждениях подлежат:

- проект генерального плана города Твери, в том числе проект, предусматривающий внесение в него изменений;
- проект Правил, в том числе проект, предусматривающий внесение в них изменений;
- проекты планировки территории, проекты межевания территории, а также проекты, предусматривающие внесение изменений в один из указанных утвержденных документов;
- проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Проведение общественных обсуждений

Общественные обсуждения в городе Твери проводятся с соблюдением требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном решением Тверской городской Думы от 14.09.2018 № 218 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Твери».

Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой города Твери, возглавляющим Администрацию города Твери, вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану города Твери, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Тверской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Твери;

4) физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Твери, возглавляющему Администрацию города Твери.

5. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

6. Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери, после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в подпункте 2 пункта 2 настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание, указанное в подпункте 2 пункта 2 настоящей статьи, может быть обжаловано Главой города Твери, возглавляющим Администрацию города Твери, в суд.

8. Со дня поступления в Администрацию города Твери уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией города Твери в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. В случаях, предусмотренных подпунктами 4 - 6 пункта 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного

самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет Главе города Твери, возглавляющему Администрацию города Твери, требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

10. В случае поступления требования, предусмотренного пунктом 9 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 4 - 6 пункта 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери, обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным пунктом 9 настоящей статьи, не требуется.

11. Срок уточнения Правил в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного пунктом 9 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 4 - 6 пункта 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила.

12. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане города Твери, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений и предложений заинтересованных лиц. В случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения не проводятся.

13. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться применительно ко всей территории города Твери, а также к частям территории города Твери.

14. Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование

сообщения о принятии такого решения в периодическом печатном издании газете «Вся Тверь», в сетевом издании «газета-вся-тверь.рф» и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации города Твери в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

15. В случае приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила не требуется.

16. Администрация города Твери осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям, сведениям, документам и материалам, указанным в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляет проект Главе города Твери, возглавляющему Администрацию города Твери, или в случае обнаружения его несоответствия установленным требованиям, сведениям, документам и материалам - в Комиссию на доработку.

17. Глава города Твери при получении от Администрации города Твери проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

18. Общественные обсуждения по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в порядке, установленном решением Тверской городской Думы от 14.09.2018 № 218 «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории города Твери» и Правилами.

19. После завершения общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его Главе города Твери, возглавляющему Администрацию города Твери. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

20. Глава города Твери, возглавляющий Администрацию города Твери, в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 19 настоящей статьи обязательных приложений, принимает решение о направлении указанного проекта в Тверскую городскую Думу или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

21. Тверская городская Дума по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил Главе города Твери, возглавляющему Администрацию города Твери, на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений.

22. Решение Тверской городской Думы о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в периодическом печатном издании газете «Вся Тверь», в сетевом издании «газета-вся-тверь.рф» и размещается на официальном сайте Тверской городской Думы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Утратила силу. – Решение Тверской городской Думы от 05.12.2019 № 245.

Статья 18. Инженерная инфраструктура

1. Инженерно-технические объекты (сооружения, коммуникации), предназначенные для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.) в пределах территории одного квартала и расположенные на отдельном земельном участке или в пределах принадлежащего физическим или юридическим лицам земельного участка, являются разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам.

2. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

3. Прокладка и переустройство инженерных коммуникаций в городе Твери осуществляются в соответствии с техническими регламентами по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

4. В охранных зонах инженерных сетей не допускается размещать нестационарные торговые объекты, в том числе объекты по оказанию услуг.

Статья 19. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Раздел II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 20. Особенности установления и распространения действия градостроительных регламентов

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

6. В случае, если земельный участок расположен в границах зон охраны объекта культурного наследия, то на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия, утвержденных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области сохранения, государственной охраны и использования объектов культурного наследия.

7. В случае, если земельный участок расположен в границах проекта зон охраны объектов культурного наследия, утвержденного решением Президиума и исполкома Тверского областного Совета народных депутатов от 25.02.1991 № 26/40, то на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие режимов использования земель и градостроительных регламентов, установленных указанным проектом зон охраны объектов культурного наследия.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. Реконструкция указанных в пункте 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в пункте 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. В градостроительных регламентах настоящих Правил в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка;

- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка;

- предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность построек;

- предельную (максимальную и (или) минимальную) высоту построек;

- отступы от красных линий;

- минимальное расстояние от границ земельного участка до строений и между строениями;

- ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки;

- иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования города Твери.

Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
Жилые зоны	
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж-2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки (не выше 8 этажей)
Ж-4	Зона многоэтажной (высотной) жилой застройки (9 этажей и выше)
ПЗ	Зона перспективной застройки

Ж-со	Зона садоводства и огородничества
Общественно-деловые зоны	
ОЦ	Зона общественных центров
ОП	Зона образования и просвещения
ОЗ	Зона объектов здравоохранения
Рекреационные зоны	
Р-1	Зона озелененных территорий общего пользования
Р-л	Зона городских лесов
Иные зоны	
П - Зона производственной деятельности	
К - Коммунально-складская зона	
Т - Зона транспортной инфраструктуры	
СН - Зона специального назначения	
СН-р - Зона режимных объектов	
ООТ - Зона особо охраняемых территорий	
ВФ - Зона водного фонда	
С-Х - Зона сельскохозяйственного использования	

Глава 8. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 22. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки

1. Кодовое обозначение зоны - Ж-1.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки под размещение индивидуальных жилых домов;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания,

обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Для индивидуального жилищного строительства: размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам)
4.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или

	организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
7.	Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев
8.	Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
9.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения, между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
10.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения

	организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
11.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
12.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
13.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
14.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
15.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
16.	Ведение огородничества: осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур.
Условно разрешенные виды использования	

1.	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)
2.	Культурное развитие: устройство площадок для празднеств и гуляний
3.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
4.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
5.	Предпринимательство: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
6.	Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
7.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
8.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания

	(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
9.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
10.	Объекты гаражного назначения: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
11.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для индивидуального жилищного строительства: - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
2.	Для блокированной жилой застройки: - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуальных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуальных жилых домов - 400 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков блокированных жилых - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - 600 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м;

- минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – не подлежит установлению;

- максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества – 400 кв.м;

- минимальная площадь земельных участков для размещения отдельно стоящих гаражей – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4 от площади земельного участка;

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка - 1,2;

- максимальная этажность индивидуального жилого дома - 3 этажа;

- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;

- максимальная высота индивидуального жилого дома - 13 метров;

- максимальная высота вспомогательных строений - 7 метров;

- как исключение: шпиль, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии улиц.

Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям до:

- основного строения - 3 м;

- постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- других построек (сарай, баня, автостоянка и др.) - 3 м;

- стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- кустарников - 1 м.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.3. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее - нежилые здания):

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) - 0,4 от площади земельного участка, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)»;

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность нежилых зданий - 2 этажа;

- максимальная высота нежилых зданий - 9 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3

этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Ограничения:

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100

мест.

4.4. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
2	0,55
3	0,50

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
2	1,10
3	1,50

- максимальная этажность блокированного жилого дома - 3 этажа;

- максимальная высота блокированного жилого дома - 13 метров.

Отступы:

Блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка со стороны общей стены между блоками – не подлежит установлению.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Параметры застройки земельных участков для ведения огородничества:

- озеленение – 90% от площади земельного участка;

- максимальная этажность хозяйственных построек – 1 этаж;

- максимальная высота хозяйственных построек – 4 метра.

Минимальное расстояние от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям до:

- хозяйственной постройки – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- стволов среднерослых деревьев – 3 м;
- кустарников – 1 м.

5. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных и блокированных жилых домов.

Высота ограждения со стороны улицы не должна превышать 2,0 метров.

Конструкция ограждений должна размещаться в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

Не допускается применение в конструкции ограждения колючей проволоки, необрезных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

6. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

При размещении зданий (строений) со скатной кровлей скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

При организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

7. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

- отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

- размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

- организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

- изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решение по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую

канализацию;

- владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

Сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 и СНиП 2.06.15-85.

8. Требования к хранению автомобилей.

Для индивидуальных и блокированных жилых домов стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

Для индивидуальных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или одновременных посетителей - 22 машино-места;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;

- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;

- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;

- гостиницы на 100 мест – 12 машино-мест.

9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 23. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки

1. Кодовое обозначение зоны - Ж-2.

Зона малоэтажной жилой застройки предназначена для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цель выделения зоны: развитие существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)
2	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)
3.	Для индивидуального жилищного строительства: размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)
4.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

5.	<p>Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам)</p>
6.	<p>Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>
7.	<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p>
8.	<p>Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи</p>
9.	<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)</p>
10.	<p>Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний,</p>

	планетариев
11.	Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
12.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
13.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
14.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
15.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
16.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического

	наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
17.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
18.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Культурное развитие: устройство площадок для празднеств и гуляний
2.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.	Предпринимательство: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
5.	Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

6.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
7.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
8.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
9.	Объекты гаражного назначения: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
10.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.	Для блокированной жилой застройки: - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
3.	Для индивидуального жилищного строительства: - выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных

декоративных или сельскохозяйственных культур; - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
--

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - 700 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - 600 кв. м;
- максимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуальных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для вновь предоставляемых земельных участков для индивидуальных жилых домов - 400 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м;
- минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения отдельно стоящих гаражей – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
1	0,76
2	0,61

3	0,46
4	0,46

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
1	0,76
2	1,22
3	1,38
4	1,84

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 4 этажа;
- максимальная высота - 15 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому

объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.3. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
2	0,55
3	0,50

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
2	1,10
3	1,50

- максимальная этажность блокированного жилого дома - 3 этажа;

- максимальная высота блокированного жилого дома - 13 метров.

Отступы:

Блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка со стороны общей стены между блоками – не подлежит установлению.

4.4. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4 от площади земельного участка;

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка - 1,2;

- максимальная этажность индивидуального жилого дома - 3 этажа;

- максимальная этажность вспомогательных строений - 2 этажа;

- максимальная высота индивидуального жилого дома - 13 метров;

- максимальная высота вспомогательных строений - 7 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Индивидуальный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии улиц.

Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям до:

- основного строения - 3 м;
- постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- других построек (сарай, баня, автостоянка и др.) - 3 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- кустарников - 1 м.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.5. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) - 0,4 от площади земельного участка, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения

транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность нежилых зданий - 2 этажа;

- максимальная высота нежилых зданий - 9 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3 этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на

самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Ограничения:

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных и блокированных жилых домов.

Высота ограждения со стороны улицы не должна превышать 2,0 метров.

Конструкция ограждений должна размещаться в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

Не допускается применение в конструкции ограждения колючей проволоки, необрезных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

6. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

При размещении зданий (строений) со скатной кровлей скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

При организации рельефа земельного участка не допускается подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

7. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

- отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

- размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

- организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

- изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

- владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

8. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;

- для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.

9. Требования к хранению автомобилей.

Для индивидуальных и блокированных жилых домов стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

Для индивидуальных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок.

Для малоэтажных многоквартирных жилых домов количество мест для

постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;
- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;
- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;
- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;
- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;
- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;
- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;
- гостиницы на 100 мест – 12 машино-мест.

10. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 24. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки (не выше 8 этажей)

1. Кодовое обозначение зоны - Ж-3.

Зона размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 8-ми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий среднеэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих среднеэтажные жилые дома и общежития;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-------	--

1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам)
4.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи

	(поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
6.	Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
8.	Среднее и высшее профессиональное образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
9.	Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев
10.	Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации

11.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
12.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
13.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
15.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
16.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства

17.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
18.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
19.	Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
20.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)
3.	Культурное развитие: устройство площадок для празднеств и гуляний
4.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные

	школы, семинарии, духовные училища)
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
6.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)): размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг
7.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
8.	Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
9.	Объекты гаражного назначения: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
10.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для среднеэтажной жилой застройки: - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в

	многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
2.	<p>Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
3.	<p>Для блокированной жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - 800 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - 700 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - 600 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся

линейными, - 1 кв. м;

- минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения отдельно стоящих гаражей – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- максимальный коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10
8	2,40

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 8 этажей;

- максимальная высота - 30 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.3. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
1	0,76
2	0,61
3	0,46
4	0,46

- максимальный коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
1	0,76
2	1,22
3	1,38
4	1,84

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и

коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 4 этажа;
- максимальная высота - 15 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.4. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
2	0,55
3	0,50

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
-----------	--

2	1,10
3	1,50

- максимальная этажность блокированного жилого дома - 3 этажа;
- максимальная высота блокированного жилого дома - 13 метров.

Отступы:

Блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка со стороны общей стены между блоками – не подлежит установлению.

4.5. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4 от площади земельного участка, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)»;

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 3 этажа;
- максимальная высота нежилых зданий - 13 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3 этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии

с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

Ограничения:

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100

мест.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к ограждению земельных участков блокированных жилых домов.

Высота ограждения со стороны улицы не должна превышать 2,0 метров.

Конструкция ограждений должна размещаться в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

Не допускается применение в конструкции ограждения колючей проволоки, необрезных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

6. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

При размещении зданий (строений) со скатной кровлей скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

При организации рельефа земельного участка не допускается подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

7. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;

для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.

8. Требования к хранению автомобилей.

Для блокированных жилых домов стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

Для малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов количество мест для постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более

200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- больницы на 100 коек - 7 машино-мест;

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;

- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;

- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;

- гостиницы на 100 мест – 12 машино-мест.

9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 25. Градостроительный регламент зоны многоэтажной (высотной) жилой застройки (9 этажей и выше)

1. Кодовое обозначение зоны - Ж-4.

Зона предназначена для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой от девяти этажей и выше, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих многоэтажные жилые дома;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2

Основные виды разрешенного использования

1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир)
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам)
4.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни,

	станции донорства крови, клинические лаборатории)
6.	Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
8.	Среднее и высшее профессиональное образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
9.	Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев
10.	Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
11.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой

	деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
12.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
13.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
15.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
16.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
17.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания

	(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
18.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
19.	Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
20.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями
2.	Культурное развитие: устройство площадок для празднеств и гуляний
3.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
4.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
5.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)): размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих

	продажу товаров и (или) оказание услуг
6.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
7.	Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
8.	Объекты гаражного назначения: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
9.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для многоэтажной жилой застройки: <ul style="list-style-type: none"> - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; - размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
2.	Для среднеэтажной жилой застройки: <ul style="list-style-type: none"> - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во

встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
--

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельных участков для многоэтажных (высотных) жилых домов (высотой 9 и выше этажей) - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для многоэтажных (высотных) жилых домов (высотой 9 и выше этажей) - 1500 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - 800 кв. м;

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры не являющихся линейными - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры не являющихся линейными - 1 кв. м;

- минимальная площадь земельных участков для размещения отдельно стоящих гаражей – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
9	0,30
10	0,23
11	0,23
12	0,23
13	0,23
14	0,23
15	0,23

16	0,15
17	0,15
18	0,15
19	0,15
20	0,15
21	0,15
22	0,15
23	0,15
24	0,15
25	0,15

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка при застройке жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
9	2,70
10	2,30
11	2,53
12	2,76
13	2,99
14	3,22
15	3,45
16	2,40
17	2,55
18	2,70
19	2,85
20	3,00
21	3,15
22	3,30

23	3,45
24	3,60
25	3,75

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 25 этажей;
- минимальная этажность - 9 этажей;
- максимальная высота - 94 метра;
- минимальная высота - 30 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
-----------	--

5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10
8	2,40

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 8 этажей;
- минимальная этажность - 5 этажей;
- максимальная высота - 30 метров;
- минимальная высота - 16,5 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от

границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4 от площади земельного участка, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

 - максимальная этажность - 3 этажа;

 - максимальная высота - 13 метров;

 - как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3 этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений,

сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

Ограничения:

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;

- для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.;

6. Требования к хранению автомобилей.

Для среднеэтажных и многоэтажных жилых домов количество мест для постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

7. Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- больницы на 100 коек - 7 машино-мест;

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;

- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;

- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;

- парки культуры и отдыха на 100 единовременных посетителей - 10 машино-мест;

- рынки на 50 торговых мест - 36 машино-мест;

- рестораны, кафе общегородского значения, клубы на 100 мест - 22 машино-места;

- гостиницы на 100 мест - 12 машино-мест.

8. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 26. Градостроительный регламент зоны перспективной застройки

1. Кодовое обозначение зоны - ПЗ.

2. Зона перспективной застройки предназначена для развития застройки объектами капитального строительства. Тип объекта капитального строительства определяется на основании генерального плана города Твери и документации по планировке территории.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности

Статья 27. Градостроительный регламент зоны садоводства и огородничества

1. Кодовое обозначение зоны - Ж-со.

2. Зона предназначена для осуществления деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Ведение огородничества: Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
2.	Ведение садоводства: Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», хозяйственных построек и гаражей
3.	Магазины: размещение объектов капитального строительства,

	предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
5.	Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты)
6.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
7.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
8.	Земельные участки общего назначения: Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования
Условно разрешенные виды использования	
1.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения отделений почты и телеграфа
2.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети)

Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Обслуживание автотранспорта: размещение стоянок (парковок)

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 1000 кв. м;
- минимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 600 кв.м;
- максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 400 кв. м;
- минимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий – 200 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, – не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, – 1 кв. м.»;

4.2. Параметры застройки земельных участков для ведения садоводства:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка для ведения садоводства – 0,25;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для ведения садоводства – 0,75;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) - 0,3;
- максимальная этажность - 3 этажа;
- максимальная высота жилых строений и жилых домов - 13 метров;
- максимальная этажность вспомогательных строений - 1 этаж;
- максимальная высота вспомогательных строений - 4 метра;
- как исключение: шпиль, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Жилое строение и жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния.

Расстояния от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м. По согласованию с правлением садоводческого объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке,

непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальные расстояния до границы участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- жилого строения (или жилого дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или жилым домом), хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попадал на соседний участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или жилого дома) до душа, бани (сауны), уборной - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 50 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);
- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению (или жилому дому) и хозяйственным постройкам.

4.3. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4 от площади земельного участка;
- максимальная этажность нежилых зданий - 1 этаж;
- максимальная высота нежилых зданий - 5 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от

выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Параметры использования земельных участков для ведения огородничества:

- максимальный коэффициент застройки участка – не подлежит установлению;

- озеленение – 90% от площади земельного участка;

- максимальная этажность хозяйственных построек – 1 этаж;

- максимальная высота хозяйственных построек – 4 метра.

Минимальное расстояние от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям до:

- хозяйственной постройки – 1 м;

- стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- стволов среднерослых деревьев – 3 м;

- кустарников – 1 м.

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попадал на соседний участок.

5. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

- отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

- размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

- организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков,

кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

- изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

- владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

6. Требования к хранению автомобилей:

Для жилого строения (или жилого дома) встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок, следует размещать в пределах отведенного участка.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование.

7. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Глава 9. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 28. Градостроительный регламент зоны общественных центров

1. Кодовое обозначение зоны - ОЦ.

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
2.	Среднее и высшее профессиональное образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
3.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

4.	<p>Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>
5.	<p>Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)</p>
6.	<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)</p>
7.	<p>Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи</p>
8.	<p>Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;</p> <p>устройство площадок для празднеств и гуляний;</p> <p>размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов</p>
9.	<p>Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а</p>

	также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
10.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
11.	Обеспечение научной деятельности: размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые)
12.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
13.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
14.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)): размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг

15.	Рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
16.	Выставочно-ярмарочная деятельность: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
17.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
18.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
19.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
20.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем
21.	Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
22.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной

	игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
23.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
24.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
25.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
26.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
27.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение

	малозэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)
3.	Блокированная жилая застройка: размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки)
4.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
5.	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, за исключением размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
6.	Объекты придорожного сервиса: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для среднеэтажной жилой застройки: - благоустройство и озеленение;

	<ul style="list-style-type: none"> - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
2.	<p>Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
3.	<p>Для блокированной жилой застройки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий не подлежит установлению;
- максимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - 800 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - 700 кв. м;
- максимальная площадь для земельных участков блокированных жилых домов - не подлежит установлению;
- минимальная площадь для земельных участков блокированных жилых

домов - 600 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м;

- минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения отдельно стоящих гаражей – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) – 0,6, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

 - максимальная этажность - 7 этажей;

 - максимальная высота - 29,4 метра;

 - как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей, допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3 этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от

выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
-----------	--

5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10
8	2,40

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 8 этажей;
- максимальная высота - 30 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо

учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.4. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
1	0,76
2	0,61
3	0,46
4	0,46

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
1	0,76
2	1,22
3	1,38
4	1,84

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 4 этажа;
- максимальная высота - 15 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии

застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.5. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
2	0,55
3	0,50

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка блокированными жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
2	1,10
3	1,50

- максимальная этажность блокированного жилого дома - 3 этажа;

- максимальная высота блокированного жилого дома - 13 метров.

Отступы:

Блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м.

В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Минимальное расстояние от границ земельного участка со стороны общей

стены между блоками – не подлежит установлению.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;

для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.

6. Требования к хранению автомобилей.

Для среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов количество мест для постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

Для блокированных жилых домов стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного участка.

7. Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- больницы на 100 коек - 7 машино-мест;

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;

- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;

- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;

- парки культуры и отдыха на 100 единовременных посетителей - 10 машино-мест;

- рынки на 50 торговых мест - 36 машино-мест;

- рестораны, кафе общегородского значения, клубы на 100 мест - 22 машино-места;

- гостиницы на 100 мест - 12 машино-мест.

8. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

9. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - 5.

Статья 29. Градостроительный регламент зоны образования и просвещения

1. Кодовое обозначение зоны - ОП.

Зона предназначена для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), с включением объектов инженерной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов образования и просвещения;

- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии,

	художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
2.	Среднее и высшее профессиональное образование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)
3.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
4.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
5.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
7.	Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
8.	Обеспечение научной деятельности: размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
9.	Культурное развитие: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев
10.	Общественное управление: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
11.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным

	управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
12.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
13.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
14.	Банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
15.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
16.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
17.	Историко-культурная деятельность: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
18.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и

	пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
19.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями
3.	Устройство площадок для празднеств и гуляний
4.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
5.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
6.	Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений,

	залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон
7.	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, за исключением размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
8.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для многоэтажной жилой застройки: - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; - размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
2.	Для среднеэтажной жилой застройки: - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для многоэтажных (высотных) жилых домов (9 этажей и выше) - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для многоэтажных (высотных) жилых домов (9 этажей и выше) - 1500 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - 800 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 5 этажей;

- максимальная высота - 21 метр;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Примечание:

- здание дошкольной образовательной организации должно быть высотой в 2 этажа.

В условиях плотной жилой застройки и недостатка площадей допускается строительство зданий дошкольной образовательной организации высотой в 3 этажа;

- этажность здания общеобразовательной организации не должна превышать 3 этажей. В условиях плотной застройки допускается проектирование учреждений высотой в 4 этажа;

- высота зданий дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации и объектов здравоохранения определяется проектом;

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Здания дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной образовательной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Здание общеобразовательной организации следует размещать на самостоятельном земельном участке с отступом от красной линии не менее 25 м.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
-----------	--

5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10
8	2,40

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 8 этажей;
- максимальная высота - 30 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо

учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.4. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
9	0,30
10	0,23
11	0,23
12	0,23
13	0,23
14	0,23
15	0,23
16	0,15
17	0,15
18	0,15
19	0,15
20	0,15
21	0,15
22	0,15
23	0,15
24	0,15
25	0,15

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка при застройке жилыми домами с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
-----------	--

9	2,70
10	2,30
11	2,53
12	2,76
13	2,99
14	3,22
15	3,45
16	2,40
17	2,55
18	2,70
19	2,85
20	3,00
21	3,15
22	3,30
23	3,45
24	3,60
25	3,75

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 25 этажей;
- минимальная этажность - 9 этажей;
- максимальная высота - 94 метра;
- минимальная высота - 34 метра;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;

- для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.;

5. Требования к хранению автомобилей.

Для среднеэтажных и многоэтажных (высотных) жилых домов количество мест для постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

6. Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- больницы на 100 коек - 7 машино-мест;
- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;
- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;
- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;
- парки культуры и отдыха на 100 одновременных посетителей - 10 машино-мест;
- рынки на 50 торговых мест - 36 машино-мест;
- рестораны, кафе общегородского значения, клубы на 100 мест - 22 машино-места;
- гостиницы на 100 мест - 12 машино-мест.

7. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

8. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - 5.

Статья 30. Градостроительный регламент зоны здравоохранения

1. Кодовое обозначение зоны - ОЗ.

Зона предназначена для размещения медицинских организаций с включением объектов инженерной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов здравоохранения;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения,

	центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
2.	Стационарное медицинское обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
3.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
4.	Социальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
5.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
6.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки,

	спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
7.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
8.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
9.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
10.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
1.	Среднеэтажная жилая застройка: размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)
3.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
4.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
5.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
6.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
7.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Для среднеэтажной жилой застройки: - благоустройство и озеленение; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
2.	Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки: - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет

более 15% общей площади помещений дома
--

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка для нежилых зданий - 200 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для среднеэтажных жилых домов - 800 кв. м;

- максимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - не подлежит установлению;

- минимальная площадь для земельных участков малоэтажных многоквартирных жилых домов - 700 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) - 0,6;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 5 этажей;

- максимальная высота - 21 метр;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего

реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

Открытые бассейны размещать с отступом, м, не менее:

- от красной линии - 15;

- от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок - 100.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
5	0,38
6	0,38
7	0,30
8	0,30

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальный коэффициент плотности застройки (Кпз) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
5	1,90
6	2,28
7	2,10
8	2,40

- максимальная этажность - 8 этажей;

- максимальная высота - 30 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах -

5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.4. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент застройки земельного участка
1	0,76
2	0,61
3	0,46
4	0,46

- максимальный коэффициент плотности застройки ($K_{пз}$) земельного участка для жилых домов с этажностью:

Этажность	Коэффициент плотности застройки земельного участка
1	0,76
2	1,22

3	1,38
4	1,84

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 4 этажа;
- максимальная высота - 15 метров;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Отступ от красных линий для жилых зданий с квартирами в первых этажах - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме образовательных организаций, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;
- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;
- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;
- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 0,7 кв. м/чел.;
- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв. м/чел.;
- для занятий физкультурой - 2,0 кв. м/чел.;
- для хозяйственных целей и выгула собак - 0,3 кв. м/чел.;
- для временной стоянки (парковки) автотранспорта - 2,0 кв. м/чел.;

6. Требования к хранению автомобилей.

Для малоэтажных многоквартирных и среднеэтажных жилых домов количество мест для постоянного хранения автомобилей определяется в соответствии с нормативами.

7. Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;
- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;
- музеи, выставочные залы, кинотеатры на 100 мест или единовременных посетителей - 22 машино-места;
- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;
- больницы на 100 коек - 7 машино-мест;
- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;
- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест;
- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест;
- парки культуры и отдыха на 100 единовременных посетителей - 10 машино-мест;
- рынки на 50 торговых мест - 36 машино-мест;
- рестораны, кафе общегородского значения, клубы на 100 мест - 22 машино-места;
- гостиницы на 100 мест - 12 машино-мест.

8. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

9. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - 5.

Глава 10. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Статья 31. Градостроительный регламент зоны озелененной территории общего пользования

1. Кодовое обозначение зоны - Р-1.

2. В состав зоны озелененной территории общего пользования включаются скверы, парки, городские сады, пруды, береговые полосы водных объектов общего пользования, а также территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (фельдшерские пункты)
2.	Культурное развитие: устройство площадок для празднеств и гуляний
3.	Отдых (рекреация): Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них
4.	Причалы для маломерных судов: размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
5.	Природно-познавательный туризм: устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий
6.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру

	спутниковой связи и телерадиовещания
7.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
8.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
9.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
10.	Гидротехнические сооружения: Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Условно разрешенные виды использования	
1.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2.	Религиозное использование: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные

	школы, семинарии, духовные училища)
3.	Гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем
4.	Спорт: размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей
5.	Развлечения: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок
6.	Поля для гольфа или конных прогулок: обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ, и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники
2.	Размещение наземных автостоянок

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков - 400 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки земельных участков для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4;
- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - не устанавливается;

- максимальная высота - не устанавливается;

примечание:

- этажность зданий объектов здравоохранения определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к хранению автомобилей.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места;

- спортивные объекты на 100 мест - 7 машино-мест.

6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 32. Градостроительный регламент зоны городских лесов

1. Кодовое обозначение зоны - Р-л.

2. Зона городских лесов выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов городских лесов, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.

На городские леса как территории общего пользования не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование городских лесов определяется органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации.

Глава 11. ИНЫЕ ЗОНЫ

Статья 33. Градостроительный регламент зоны производственной деятельности

1. Кодовое обозначение зоны - П.

2. Зона предназначена для размещения производственных объектов II - V класса опасности (по санитарной классификации) с включением объектов инженерной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Производственная деятельность: размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных

	подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты)
4.	Тяжелая промышленность: размещение объектов капитального строительства машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
5.	Автомобилестроительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
6.	Легкая промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
7.	Фармацевтическая промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
8.	Пищевая промышленность: размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий
9.	Нефтехимическая промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки

	углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
10.	Строительная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
11.	Энергетика: размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами
12.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
13.	Склады: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
14.	Целлюлозно-бумажная промышленность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
15.	Транспорт: размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ

16.	Трубопроводный транспорт: размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
17.	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, за исключением размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
18.	Объекты придорожного сервиса: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса
19.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
20.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
21.	Гидротехнические сооружения: Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Условно разрешенные виды использования	
1.	Предпринимательство: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Не устанавливаются

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка 200 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) - 0,6, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);
- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;
- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;
- озеленение - не менее 15% от площади земельного участка;
- максимальная этажность - 5 этажей;
- минимальная высота - не устанавливается;
- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения высоты.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии

застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Ограничения:

в санитарно-защитной зоне 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.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к хранению автомобилей.

Промышленные предприятия на 100 работающих в двух смежных сменах - 14 машино-мест.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;

- научные и проектные организации на 100 работающих - 22 машино-места;

- поликлиники на 100 посещений - 4 машино-места.

6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - II.

Статья 34. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны

1. Кодовое обозначение зоны - К.

2. Зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры, транспорта, а также объектов оптовой торговли. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
2.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.	Приюты для животных: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека,

	оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных
5.	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, за исключением размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
6.	Объекты придорожного сервиса: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса
7.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
8.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
9.	Склады: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
10.	Железнодорожный транспорт: размещение железнодорожных путей; размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других

	<p>объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения</p>
11.	<p>Автомобильный транспорт: размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту</p>
12.	<p>Водный транспорт: размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок</p>
13.	<p>Трубопроводный транспорт: размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов</p>
14.	<p>Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства</p>
15.	<p>Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности</p>
16.	<p>Гидротехнические сооружения: Размещение гидротехнических</p>

	сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Условно разрешенные виды использования	
1.	Предпринимательство: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
2.	Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
3.	Общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Не устанавливаются

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка 200 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м;
- минимальная площадь земельных участков для размещения индивидуальных гаражей в составе автокооператива – 16 кв.м.

4.2. Параметры застройки:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,6, за исключением земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок);

- максимальный коэффициент застройки земельных участков, предназначенных для размещения объектов для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок), - не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- озеленение - не менее 15% от площади земельного участка;

- максимальная этажность - 5 этажей;

- минимальная высота - не устанавливается;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения высоты.

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к хранению автомобилей.

Промышленные предприятия на 100 работающих в двух смежных сменах - 14 машино-мест.

Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на

приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины, торговые центры, универмаги с площадью торговых залов более 200 кв. м - 10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади;
- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;
- административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения на 100 работающих - 29 машино-мест;
- научные и проектные организации на 100 работающих - 22 машино-места;
- предприятия бытового обслуживания на 300 кв. метров общей площади - 14 машино-мест.

6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 35. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

1. Кодовое обозначение зоны - Т.

2. Зона предназначена для размещения объектов и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры. Допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Транспорт: размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости

	(котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.	Обслуживание автотранспорта: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, за исключением размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек
5.	Объекты придорожного сервиса: размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса
6.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
7.	Склады: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов

8.	<p>Железнодорожный транспорт: размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;</p> <p>размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;</p> <p>размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения</p>
9.	<p>Автомобильный транспорт: размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;</p> <p>размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающих работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;</p> <p>оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту</p>
10.	<p>Водный транспорт: размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок</p>
11.	<p>Воздушный транспорт: размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов,</p>

	перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов
12.	Трубопроводный транспорт: размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
13.	Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
14.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
15.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
16.	Гидротехнические сооружения: Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
Условно разрешенные виды использования	
1.	Предпринимательство: размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности
Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Не устанавливаются

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки:

- коэффициент плотности застройки - не более 0,65 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- коэффициент озеленения - не менее 0,15 от площади земельного участка;

- площадь территории, предназначенной для хранения транспортных средств, - не менее 20% от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 5 метров;

- максимальная этажность - 3 этажа;

- максимальная высота - 13 метров;

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов инженерной инфраструктуры:

- коэффициент плотности застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - 0,5 метра;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - 30 метров.

4.4. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - 3.

Статья 36. Градостроительный регламент зоны специального назначения

1. Кодовое обозначение зоны - СН.

2. В состав зоны специального назначения включаются кладбища, крематории, скотомогильники, объекты размещения отходов потребления и иные объекты, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. Допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Ритуальная деятельность: размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений
2.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
4.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
5.	Религиозное использование: Размещение зданий и сооружений религиозного использования
Условно разрешенные виды использования	
1.	Магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Вспомогательные виды разрешенного использования	
1.	Не устанавливаются

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1. Предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению, за исключением максимальной площади земельного участка под кладбище - 40 га;

- минимальная площадь земельного участка - 400 кв. м;

- максимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - не подлежит установлению;

- минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными, - 1 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) - 0,4;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- максимальная этажность - 2 этажа;

- максимальная высота - 8,5 метров;

- как исключение: шпили, флагштоки - без ограничения.

Отступы:

Минимальные отступы от границ земельных участков - 2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.).

В условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Культовые сооружения размещать с отступом от красной линии не менее 3 м. При реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

4.3. Параметры застройки кладбищ:

размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с требованиями федерального законодательства, СанПиН и нормативов градостроительного проектирования.

Отступы:

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих зон, а также границ внутриквартальных участков.

4.4. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки - 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- максимальная этажность - 1 этаж;

- максимальная высота - в соответствии с действующим законодательством.

Ограничения:

Допускается размещать объекты по поставке воды только для собственных нужд предприятий, включенных в перечень основных видов разрешенного использования.

5. Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у нежилых зданий:

- магазины с площадью торговых залов менее 200 кв. м - расчет машино-мест по заданию на проектирование;

- культовые сооружения - 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости культового сооружения.

6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 37. Градостроительный регламент зоны режимных объектов

1. Кодовое обозначение зоны - СН-р.

2. В состав зоны режимных объектов включаются военные объекты, объекты для создания мест лишения свободы. Допускается размещение объектов инженерной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1	2
Основные виды разрешенного использования	
1.	Обеспечение обороны и безопасности: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
2.	Обеспечение Вооруженных сил: размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)
3.	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний: размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)
4.	Коммунальное обслуживание: размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

5.	Связь: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания
6.	Земельные участки (территории) общего пользования: размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
7.	Запас. Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования	
Не устанавливаются	
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Не устанавливаются	

Порядок использования территории зоны устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Тверской области по согласованию с органами местного самоуправления города Твери в соответствии с требованиями специальных нормативов и правил их застройки.

Статья 38. Градостроительный регламент зоны особо охраняемых территорий

1. Кодовое обозначение зоны - ООТ.

2. В зоны особо охраняемых территорий включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти.

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

законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 39. Градостроительный регламент зоны водного фонда

1. Кодовое обозначение зоны - ВФ.
2. Правилами учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами Генерального плана города Твери. В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования

1. Кодовое обозначение зоны - С-Х.
2. Земельные участки в составе зоны сельскохозяйственного использования - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом города Твери.

Раздел III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДА ТВЕРИ

- Границы территориальных зон.
- Границы зон с особыми условиями использования территории.
- Границы водоохраных зон.
- Границы зон охраны памятников истории и культуры. Лист 1 (решение Президиума Тверского областного Совета народных депутатов, исполнительного комитета Тверского областного Совета народных депутатов от 25.02.1991 № 26/40).
- Границы зон охраны объектов культурного наследия. Лист 2 (утверждены нормативными правовыми актами Тверской области).
- Границы зон охраны памятников истории и культуры (территории памятников). Лист 3.
- Границы зон санитарной охраны источников водоснабжения (содержат сведения ограниченного доступа).