

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Междуреченский городской округ», утвержденные решением Междуреченского городского Совета народных депутатов от 17.07.2008 N 458 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Междуреченский городской округ" (в редакции решений Совета народных депутатов Междуреченского городского округа от 28.04.2016 N 214, от 31.01.2017 № 272)

1.1 статью 11 изложить в новой редакции:

«Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории города Междуреченска

1. Планировка территории города Междуреченска осуществляется на основе документации по планировке территории города Междуреченска, включающей проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков.

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 Междуреченска функциональных зон.

В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана города Междуреченска, с соблюдением настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, 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.

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. Разработка проектов планировки осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

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.

5. 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 Междуреченска функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, 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.

6. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством Российской Федерации, в соответствии с действующим федеральным законодательством.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является одним из оснований для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Положения документации по планировке территории города Междуреченска о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения могут являться основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд. Принятие указанных решений осуществляется в соответствии с действующим законодательством и регламентировано [статьей 25 главы 8 раздела 1](#) настоящих Правил.»

1.2 статью 12 изложить в новой редакции:

«Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории города Междуреченска

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой города Междуреченска по инициативе органа местного самоуправления на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

1.1. 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 жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

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.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 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.

1.3. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории заинтересованное лицо, указанное в части 1.1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе города Междуреченска.

1.4. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления городского округа.

2. Заявление о принятии решения о подготовке документации по планировке или заявление об утверждении документации по планировке территории подается в свободной форме, в том числе электронной, если это не запрещено законом, а также в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, по выбору заявителя.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в средствах массовой информации в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации МГО в сети Интернет.

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории в течение одного месяца физические или юридические лица вправе представить в Управление свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Физические и юридические лица могут выступать заказчиками на разработку документации по планировке территории в части территорий элементов планировочной структуры города, на которых расположены земельные участки, в формировании и/или приобретении прав на которые они заинтересованы.

5. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническими заданиями, подготовленными заказчиком и согласованными с Управлением.

6. Подготовка документации по планировке территории города Междуреченска осуществляется на основании заключенного договора (контракта) в соответствии с федеральным законодательством.

Заказчик по разработке документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут организации, предоставившие необходимые данные.

Заказчик может заказать разработчику проектной документации сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

7. Управление в течение 30 дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в [статье 11 главы 3 раздела 1](#) настоящих Правил. По результатам проверки принимает решение о направлении указанной документации на утверждение главе города Междуреченска либо об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления города Междуреченска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

9. Не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний Управление направляет главе города Междуреченска подготовленную документацию, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний. Глава города Междуреченска с учетом заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом замечаний, указанных в заключении и протоколе в течение 14 дней с момента поступления документации.

9.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1.1](#) настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](#) Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в средствах массовой информации в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации МГО в сети Интернет.

11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Управление с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных [частями 2 - 10](#) настоящей статьи, не требуется.

Управление в течение 30 дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку проекта градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка в двух экземплярах предоставляется заявителю без взимания платы.

12. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории, градостроительного плана земельного участка подлежит передаче на безвозмездной основе в Управление для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Междуреченска.»

1.3 наименование статьи 33 изложить в новой редакции:

«Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия.»

1.4. раздел III Градостроительные регламенты изложить в новой редакции:

## Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Глава 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

#### Статья 34. Градостроительные регламенты общественных зон

##### О-1. Общественно-деловая зона

Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким

спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- социальное обслуживание (3.2)
- бытовое обслуживание (3.3)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- культурное развитие (3.6)
- общественное управление (3.8)
- обеспечение научной деятельности (3.9)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- деловое управление (4.1)
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- магазины (4.4)
- банковская и страховая деятельность (4.5)
- общественное питание (4.6)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3)
- развлечения (4.8)
- выставочно - ярмарочная деятельность (4.10)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей – 8

3. Минимальный размер земельных участков - 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### О – 2. Общественно-оздоровительная зона

Предназначена для размещения лечебных и лечебно-профилактических учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- социальное обслуживание (3.2)

Условно разрешенные виды использования:

- санаторная деятельность (9.2.1)
- фармацевтическая промышленность (6.3.1)
- гостиничное обслуживание (4.7)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей – 7
3. Минимальный размер земельных участков - 0,1га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

### О-3. Общественно-учебная зона

Предназначена для размещения образовательных и учебных заведений, учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- обеспечение научной деятельности (3.9)

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание (4.6)
- гостиничное обслуживание (4.7)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- земельные участки (территории) общего пользования
- спорт

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей – 5.
3. Минимальный размер земельных участков - 0,1га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

### О – 4. Общественно-спортивная зона

Предназначена для размещения спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- спорт (5.1)
- общественное питание (4.6)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- развлечения (4.8)
- туристическое обслуживание (5.2.1)
- природно-познавательный туризм (5.2)

- причалы для маломерных судов (5.4)

Условно разрешенные виды использования:

- магазины (4.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей – 5.
3. Минимальный размер земельных участков - 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### О – 5. Зона объектов религиозного назначения

Предназначена для размещения объектов, предназначенных для отправления религиозных обрядов.

Основные виды разрешенного использования:

- религиозное использование (3.7)

Условно разрешенные виды использования:

- магазины (4.4)
- бытовое обслуживание (3.3)
- социальное обслуживание (3.2)
- общественное питание (4.6)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- земельные участки (территории) общего пользования



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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей – 3.
3. Минимальный размер земельных участков - 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Статья 35. Градостроительные регламенты жилых зон

Ж – 1. Зона индивидуальной и малоэтажной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с приусадебными участками.

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- блокированная жилая застройка (2.3)
- социальное обслуживание (3.2)
- бытовое обслуживание (3.3)
- магазины (4.4)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- дошкольное начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- культурное развитие (3.6)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- общественное питание (4.6)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения (4.8)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- общественное управление (3.8)

- спорт (5.1)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- рынки (4.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования
- ведение огородничества

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.

При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3, : до жилых и садовых домов – 4м, до хозяйственных построек (баня, гараж и пр.) – 1м, до построек для содержания скота и птицы – 4м.

2. Предельное количество этажей – 3.

3. Минимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Минимальный размер, га
2.1	0,025
13.1	0,01
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	0,02

Максимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Максимальный размер, га
2.1	0,15
13.1	0,08
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки

Код видов разрешенного использования	Максимальный процент застройки, %
13.1	10
2.1, 2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	80

5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Допускается строительство гаража для легковой автомашины в границах земельного участка с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3, 13.2, выходящего на красную линию.

Минимальное расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м, среднерослых – 2м, кустарников – 1м.

Ширину вновь предоставляемого земельного участка для строительства жилого дома принимать не менее 20 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

## Ж – 2. Зона средне и многоэтажной жилой застройки

Зона средне и многоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов средней и высотной этажности. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)
- социальное обслуживание (3.2)
- бытовое обслуживание (3.3)
- магазины (4.4)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- дошкольное начальное и среднее образование (3.5.1)
- культурное развитие (3.6)
- деловое управление (4.1)
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- общественное питание (4.6)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- спорт (5.1)
- банковская и страховая деятельность (4.5)
- развлечения (4.8)
- рынки (4.3)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- общественное управление (3.8)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.

При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до жилых домов – 6м, до других зданий – 5м. В условиях реконструкции застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов общественного назначения без отступа от красной линии (кроме учреждений образования и воспитания).

2. Предельное количество этажей – 14.
3. Минимальный размер земельных участков - 0,02га.  
Максимальный размер земельных участков с разрешенным использованием 4.9 – 0,06га, максимальный размер земельных участков с иными видами разрешенного использования не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Ж – 3 Зона существующей малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, подлежащая реконструкции под многоэтажную застройку

Зона существующей малоэтажной и индивидуальной жилой застройки, подлежащая реконструкции под многоэтажную застройку выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Зоны, подлежащие реконструкции под многоэтажную застройку определены Генеральным планом города и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению.

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- блокированная жилая застройка (2.3)
- социальное обслуживание (3.2)
- бытовое обслуживание (3.3)
- магазины (4.4)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- дошкольное начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- культурное развитие (3.6)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- общественное питание (4.6)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения (4.8)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- общественное управление (3.8)

- спорт (5.1)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- рынки (4.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования
- ведение огородничества

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.

При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3 : до жилых и садовых домов – 4м, до хозяйственных построек (баня, гараж и пр.) – 1м, до построек для содержания скота и птицы – 4м.

2. Предельное количество этажей – 3.

3. Минимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Минимальный размер, га
2.1	0,025
13.1	0,01
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	0,02

Максимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Максимальный размер, га
2.1	0,15
13.1	0,08
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки

Код видов разрешенного использования	Максимальный процент застройки, %
13.1	10
2.1., 2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	80

5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Допускается строительство гаража для легковой автомашины в границах земельного участка с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3, 13.2, выходящего на красную линию.

Минимальное расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м, среднерослых – 2м, кустарников – 1м.

Ширину вновь предоставляемого земельного участка для строительства жилого дома принимать не менее 20 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### Ж-4. Зона перспективной индивидуальной жилой застройки

Зона перспективной индивидуальной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны развития жилой застройки определены Генеральным планом города и до реализации проектов застройки могут использоваться по существующему целевому назначению или для размещения временных объектов различного назначения и иных целей, не связанных с капитальным строительством.

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)
- блокированная жилая застройка (2.3)
- социальное обслуживание (3.2)
- бытовое обслуживание (3.3)
- магазины (4.4)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- дошкольное начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- культурное развитие (3.6)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- общественное питание (4.6)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- развлечения (4.8)
- гостиничное обслуживание (4.7)
- общественное управление (3.8)
- спорт (5.1)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- рынки (4.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования
- ведение огородничества

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению

объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3: до жилых и садовых домов – 4м, до хозяйственных построек (баня, гараж и пр.) – 1м, до построек для содержания скота и птицы – 4м.

2. Предельное количество этажей – 3.

3. Минимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Минимальный размер, га
2.1	0,025
13.1	0,01
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	0,02

Максимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Максимальный размер, га
2.1	0,15
13.1	0,08
2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки

Код видов разрешенного использования	Максимальный процент застройки, %
13.1	10
2.1., 2.1.1, 2.3, 3.2, 3.3, 4.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.6, 3.1, 4.8, 4.7, 3.8, 5.1, 4.9, 4.3	80

5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Допускается строительство гаража для легковой автомашины в границах земельного участка с разрешенным использованием 2.1, 2.1.1, 2.3, 13.2, выходящего на красную линию.

Минимальное расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м, среднерослых – 2м, кустарников – 1м.

Ширину вновь предоставляемого земельного участка для строительства жилого дома принимать не менее 20 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Статья 36. Градостроительные регламенты Производственных зон.

1. ПК – 1. Зона производственных и коммунальных объектов I – V классов вредности

Зона ПК - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и коммунально-складских предприятий I, II, III, IV, V классов вредности.

Промышленные и коммунально-складские предприятия I и II классов вредности с санитарно-защитной зоной от 500 до 1000м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта, могут размещаться только в Северном и Южном промышленных районах, где возможно

обеспечить нормативные санитарно-защитные зоны до жилых и общественно-деловых зон города.

При размещении предприятий I и II классов опасности, рекомендовать застройщикам разработку проекта единой санитарно-защитной зоны на весь промышленный узел.

Промышленные и коммунально-складские предприятия III-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 300м могут размещаться в любом промышленной районе города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия IV и V-го классов вредности с санитарно-защитной зоной от 100 до 50м могут размещаться в любом промышленном районе города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

Промышленные, коммунально-складские и коммунальные предприятия 5-го класса вредности с санитарно-защитной зоной 50м могут размещаться в жилых районах города при условии обеспечения нормативных санитарно-защитных зон до жилых и общественно-деловых зон города.

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

Основные виды разрешенного использования:

- тяжелая промышленность (6.2)
- легкая промышленность (6.3)
- автомобилестроительная промышленность (6.2.1)
- пищевая промышленность (6.4)
- фармацевтическая промышленность (6.3.1)
- нефтехимическая промышленность (6.5)
- строительная промышленность (6.6)
- энергетика (6.7)
- связь (6.8)
- склады (6.9)
- целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)
- железнодорожный транспорт (7.1)
- недропользование (6.1)
- гидротехнические сооружения (11.3)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание (3.3)
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта
- земельные участки (территории) общего пользования
- гостиничное обслуживание
- деловое управление

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



1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 5, предельная высота сооружений – не определяется.
3. Предельные (минимальный и (или) максимальные) размеры земельных участков - не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### ПК – 2. Коммунально-складская зона

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий IV – V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- легкая промышленность (6.3)
- пищевая промышленность (6.4)
- фармацевтическая промышленность (6.3.1)
- строительная промышленность (6.6)
- энергетика (6.70)
- связь (6.8)
- склады (6.9)
- целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)
- энергетика (6.7)
- нефтехимическая промышленность (6.5)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- магазины (4.4)
- объекты гаражного назначения (2.7.1)
- приюты для животных (3.10.2)
- коммунальное обслуживание (3.1)
  - бытовое обслуживание (3.3)
- объекты придорожного сервиса (4.9.1)

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание (4.7)

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)
- рынки (4.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования
- деловое управление

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 5, предельная высота сооружений – не определяется.
3. Минимальный размер земельных участков - 0,02га, минимальный размер земельных участков с разрешенным использованием 2.7.1 – 0,0018 га.  
Максимальный размер земельных участков с разрешенным использованием 2.7.1 – 0,004га, с разрешенным использованием 4.9 - 0,06га, максимальный размер земельных участков с иными видами разрешенного использования не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Статья 37. Градостроительные регламенты зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а так же специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

ИТ-1. Зона полосы отвода железной дороги.

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожный транспорт (7.1)
- связь (6.8)

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание (4.7)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- деловое управление

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м.
2. Предельное количество этажей - 3, предельная высота сооружений – не подлежат установлению.
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

## 2. ИТ-2. Зона воздушного транспорта

Зона аэропорта и объектов технического обслуживания полетов выделена для обеспечения правовых условий использования аэропорта и других участков, связанных с размещением объектов технического обслуживания полетов.

Основные виды разрешенного использования:

- воздушный транспорт (7.4)

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 3, предельная высота сооружений – не подлежит установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### ИТ-3 Зона улично-дорожной сети

Основные виды разрешенного использования:

- автомобильный транспорт (7.2)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- объекты придорожного сервиса (4.9.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
2. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### ИТ-4 Зона гидротехнических сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- гидротехнические сооружения (11.3)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешенные виды использования:

- причалы для маломерных судов (5.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание

3.

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м.
2. Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Статья 38. Градостроительные регламенты рекреационных зон.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения города, внешнего потока туристов, включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Рекреационные зоны также выполняют защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Р-1. Рекреационная зона городского значения.

Основные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешенные виды использования:

- спорт (5.1)
- общественное питание (4.6)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Р1-1 Подзона рекреационной зоны городского значения с размещением объектов культурного, спортивного и оздоровительного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории общего пользования) (12.0)
- спорт (5.1)
- общественное питание (4.6)
- развлечения (4.8)
- культурное развитие (3.6)

Условно разрешенные виды использования:

- магазины (4.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта

при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м

2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### Р-2 Зона городских лесов

Зона городских лесов выделена для обеспечения правовых условий сохранения и воспроизводства лесов и их рационального использования, осуществления полномочий органов местного самоуправления по распоряжению городскими лесами.

Основные виды разрешенного использования:

- природно-познавательный туризм (5.2)
- охрана природных территорий (9.1)
- заготовка древесины (10.1)

Условно разрешенные виды использования:

- лесные плантации (10.2)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- заготовка лесных ресурсов

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### Р–3. Зона сохраняемого природного ландшафта.

Основные виды разрешенного использования:

- природно-познавательный туризм (5.2)
- охрана природных территорий (9.1)
- общее пользование водными объектами (11.1)

Условно разрешенные виды использования:

- туристическое обслуживание (5.2.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- заготовка лесных ресурсов

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Р-4. Зона земель лесного фонда.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Кемеровской области в соответствии с федеральными законами.

Р-5. Зона озеленения защитного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание (3.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание

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



1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### Р–6. Зона рекреационная стационарная

Основные виды разрешенного использования:

- санаторная деятельность (9.2.1)
- туристическое обслуживание (5.2.1)
- природно-познавательный туризм (5.2)
- причалы для маломерных судов (5.4)
- спорт (5.1)

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание (4.6)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание
- земельные участки (территории) общего пользования
- общее пользование водными объектами

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта

при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м

2. Предельное количество этажей - 5.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Р–7. Зона особо охраняемых природных территорий.

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 Кемеровской области в соответствии с федеральными законами.

В составе зоны Р-7 расположены следующие объекты:

1. Заповедник «Кузнецкий Алатау».

Статья 39. Градостроительные регламенты зон специального назначения

СО – 1. Зона водозаборных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- специальное пользование водными объектами (11.2)
- гидротехнические сооружения (11.3)

Условно разрешенные виды использования:

- общее пользование водными объектами (11.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.

При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м

2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### СО – 2. Зона очистных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- специальное пользование водными объектами (11.2)
- гидротехнические сооружения (11.3)

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.  
При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.  
Минимальный отступ от красной линии до зданий – 5м
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,1га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

#### СО – 3. Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (12.1)

Условно разрешенные виды использования:

- магазины (4.4)

Вспомогательные виды разрешенного использования  
- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Минимальный отступ от красной линии до зданий – 6м
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Минимальный размер земельных участков – 0,02га. Максимальный размер земельных участков не подлежит установлению.
4. Максимальный процент застройки – 80%.
5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

СО-4. Зона полигона твёрдых бытовых и промышленных отходов.

Основные виды разрешенного использования:  
- специальная деятельность (12.2)

Условно разрешенные виды использования:  
- обслуживание автотранспорта (4.9)

Вспомогательные виды разрешенного использования  
- коммунальное обслуживание

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
2. Предельное количество этажей - 3.
3. Предельные (минимальный и (или) максимальный) размеры земельных участков – не подлежат установлению.
4. Максимальный процент застройки – не подлежит установлению.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.

Статья 39.1 Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования.

## СХ-1. Зона индивидуального садоводства и огородничества.

Основные виды разрешенного использования:

- ведение огородничества (13.1)
- ведение садоводства (13.2)
- магазины (4.4)
- бытовое обслуживание (3.3)
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- коммунальное обслуживание (3.1)

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования

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

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3м при соблюдении требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности.

При реконструкции существующих объектов капитального строительства, не предусматривающей увеличение площади застройки объекта, минимальные отступы от границ земельного участка могут приниматься по фактическому расположению объекта при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм и правил.

Минимальный отступ от красной линии до зданий – 3м.

Минимальные отступы от границ земельных участков с разрешенным использованием 13.2 : до садовых домов – 4м, до хозяйственных построек (баня, гараж и пр.) – 1м, до построек для содержания скота и птицы – 4м.

2. Предельное количество этажей – 2.

3. Минимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Минимальный размер, га
13.2	0,025
13.1	0,01
4.4, 3.3, 3.10.1, 3.1, 4.3	0,02

Максимальный размер земельных участков

Код видов разрешенного использования	Максимальный размер, га
13.2	0,15
13.1	0,08
4.4, 3.3, 3.10.1, 3.1, 4.3	не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки

Код видов разрешенного использования	Максимальный процент застройки, %
13.2	20
13.1	10
4.4, 3.3, 3.10.1, 3.1, 4.3	80

5. Иные показатели: соблюдать положения [СП 59.13330.2012](#) "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001".

Допускается строительство гаража для легковой автомашины в границах земельного участка с разрешенным использованием 13.2, выходящего на красную линию.

Минимальное расстояние от границ земельного участка до стволов высокорослых деревьев – 4м, среднерослых – 2м, кустарников – 1м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, установлены статьями 28-33.1 настоящих Правил.