**Утверждены Решением Собрания**

**депутатов городского округа «город Каспий»**

**от « 16 » ноября 2018 г. № 156**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**«ГОРОД КАСПИЙСК»**

2018 г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**«ГОРОД КАСПИЙСК»**

2018 г.

**СОСТАВ РАБОТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п. | Наименование | Масштаб |
|  | **А. Текстовая часть** |  |
| 1 | Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Каспийск» |  |
| **Б. Графические материалы** | | |
| 1 | Карта градостроительного зонирования территории | 1: 10 000 |
| 2 | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 1: 10 000 |
|  | **В. Электронная версия** |  |
|  | CD диск 1 |  |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ 8

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 8

Статья 1. Цели системы регулирования землепользования и застройки 8

Статья 2. Область применения Правил 9

Статья 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Каспийск 9

Статья 4. Вопросы, отнесённые к ведению настоящих Правил 10

Статья 5. Структура Правил 10

Статья 6. Основные понятия, используемые в Правилах 11

Статья 7. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории города Каспийск 15

Статья 8. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории города Каспийск 15

ЧАСТЬ I. Порядок применения и внесение изменений В правилА землепользования и застройки 16

Глава 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 16

Статья 9. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории города Каспийск 16

Статья 10. Отдел по строительству и архитектуре Администрации города Каспийск 16

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке города Каспийск 16

Статья 12. Деятельность Администрации города Каспийск в целях содействия осуществлению градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами на территории города 17

Статья 13. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 19

Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ 19

Статья 14. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 19

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства 20

Глава 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 21

Статья 16. Общие положения о планировке территории 21

Статья 17. Общие требования к документации по планировке территории 22

Статья 18. Подготовка проектов планировки территории 23

Статья 19. Подготовка проектов межевания территории 24

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК 25

Статья 20. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний 25

Статья 21. Порядок проведения публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план города Каспийск 26

Статья 22. Порядок проведения публичных слушаний по утверждению документации по планировке территории 27

Статья 23. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила 27

Статья 24. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований 28

Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29

Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА 30

Статья 26. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Каспийск 30

Статья 27. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения 31

Статья 28. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 31

Статья 29. Внесение изменений в Правила 32

Статья 30. Контроль над использованием объектов капитального строительства и земельных участков 34

Статья 31. Ответственность за нарушение Правил 34

Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 34

Статья 32. Условия установления публичных сервитутов 34

Статья 33. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд 35

Статья 34. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения 36

Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд 36

ЧАСТЬ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК 38

Глава 7. СОДЕРЖАНИЕ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 38

Статья 36. Карта градостроительного зонирования 38

Статья 37. Карта границ зон с особыми условиями использования территории 38

Статья 38. Порядок ведения карты градостроительного зонирования города Каспийск 38

Статья 39.Территориальные зоны, установленные для города Каспийск 39

ЧАСТЬ 3.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 41

Глава 8. НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ 41

Статья 40. Общие положения о градостроительных регламентах 41

Статья 41. Состав градостроительных регламентов 42

Статья 42. Порядок применения градостроительных регламентов 44

Статья 43. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам 45

Глава 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства) 46

Статья 44. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий 46

Статья 45. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) 49

Статья 46. Зоны с особыми условиями использования территории 54

Статья 47. Охранные зоны 54

Статья 48. Санитарно-защитные зоны (санитарные разрывы) 58

Статья 49. Водоохранные зоны 60

Статья 50. Зоны затопления, подтопления 62

Статья 51. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения 63

Статья 52. Зоны охраняемых объектов 65

Статья 53. Приаэродромная территория 66

Статья 54. Иные зоны 67

ГЛАВА 10. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК 69

Статья 55. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 69

Статья 56.Градостроительный регламент зоны многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и выше) Ж1 70

Статья 57. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности домами(до 8 этажей включительно)Ж2 82

Статья 58. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 90

Статья 59. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных участков Ж4 97

Статья 60. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки ОД1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 101

Статья 61. Градостроительный регламент зоны учреждений высшего, среднего начального профессионального образования и дошкольных учреждений ОД2\_\_\_\_ 108

Статья 62. Градостроительный регламент зоны специализированных лечебных-профилактических учреждений ОД3 112

Статья 63. Градостроительный регламент зоны многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки ЖД1\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 115

Статья 64. Градостроительный регламент зоны спортивных сооружений Р1\_ 125

Статья 65. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений общего

пользования, внутриквартального озеленения Р2 \_\_\_\_\_\_ 129

Статья 66. Градостроительный регламент зоны объектов спорта, отдыха и развлечения, туризма, санаторно-курортного лечения Р3 131

Статья 67. Градостроительный регламент зоны многофункциональной

производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки ПКД1\_\_\_\_\_\_136

Статья 68. Градостроительный регламент зоны производственно-деловой ПД 142

Статья 69. Градостроительный регламент зоны промышленно-производственных объектов ПК1 147

Статья 70. Градостроительный регламент зоны кладбищ СН1\_\_\_\_\_\_\_ 157

Статья 71. Градостроительный регламент зоны складирования, захоронения и

утилизации отходов СН2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 159

Статья 72. Градостроительный регламент зоны для размещения объектов инженерной инфраструктуры ИТ1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 161

Статья 73. Градостроительный регламент зоны для размещения объектов

Транспорта ИТ2\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 164

Статья 74. Градостроительный регламент зоны воинской части, учебной базы ВО\_168

Статья 75. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных

угодий СХ1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_175

**ВВЕДЕНИЕ**

Настоящие Правила землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования городского округа «город Каспийск» являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации**»**, законом «О местном самоуправлении в Республике Дагестан», иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации и Республики Дагестан.

Настоящие Правила являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории городского округа «город Каспийск» (далее город Каспийск) систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах городской черты на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила разработаны в соответствии с документами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Каспийск, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1. Цели системы регулирования землепользования и застройки**

* 1. Правила утверждаются и применяются в целях:
* создания благоприятной среды жизнедеятельности населения;
* создания условий для устойчивого развития территории городского округа «город Каспийск», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия[[1]](#footnote-1);
* создания условий для планировки территорий городского округа «город Каспийск»;
* обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
* обеспечения сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защиты прав граждан (в том числе прав собственности граждан – владельцев земельных участков и строений) и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Статья 2. Область применения Правил

2.1. Действие настоящих Правил применяется на всю территорию городского округа «город Каспийск». Настоящие Правила применяются:

* при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;
* при принятии решений об изъятии для государственных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных нужд;
* при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* при осуществлении государственного контроля и надзора за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;
* при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

2.2. Настоящие Правила не применяются:

* при благоустройстве территории;
* при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

2.3.Требования градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

**Статья 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Каспийск**

3.1. Правила как документ градостроительного зонирования включают в себя:

* порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;
* карту градостроительного зонирования;
* градостроительные регламенты.

3.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения[[2]](#footnote-2):

* о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
* об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
* о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* о внесении изменений в Правила;
* о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3.3. На Картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются установленные настоящими Правилами границы:

* территориальных зон;
* населенного пункта, входящего в состав городского округа (могут отображаться на отдельной карте);
* границы зон с особыми условиями использования территорий (могут отображаться на отдельной карте);
* границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального и регионального значений (могут отображаться на отдельной карте);
* территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности *по комплексному и устойчивому развитию территории*, в случае планирования осуществления такой деятельности (могут отображаться на отдельной карте).

Градостроительные регламенты устанавливают в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

* виды разрешенного использования 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;
* 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, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности *по комплексному и устойчивому развитию территории*.

3.4. При внесении в настоящие Правила изменений, связанных с учетом измененных в установленном порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания не проводятся.  
Градостроительный регламент описывает и регулирует Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Статья 4. Вопросы, отнесённые к ведению настоящих Правил

4.1. В соответствии с полномочиями органов местного самоуправления в области градостроительных и земельных отношений, установленных в статье 8 Градостроительного кодекса РФ («Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности»), статье 11 Земельного кодекса РФ («Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений»), в настоящих Правилах определены:

* порядок подготовки и предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности в целях строительства (реконструкции) объектов капитального строительства;
* порядок осуществления градостроительного зонирования территории города Каспийск и применения градостроительных регламентов;
* порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* порядок подготовки документации по планировке территорий.

Статья 5. Структура Правил

5.1. Настоящие Правила состоят из основной части и приложения. В составе Правил находятся общая и территориальная части. В общую часть Правил входят текстовые материалы, положения о порядке применения Правил и внесения в них изменений.

В территориальную часть Правил входят текстовые и графические материалы, градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования территории городского округа «город Каспийск».

Содержание градостроительных регламентов, предусмотренное Градостроительным кодексом Российской Федерации, изложено как в текстовых материалах территориальной части, так и отображено на графических материалах территориальной части.

Карты градостроительного зонирования выполнены по городскому округу «город Каспийск» в целом.

5.2. В основную часть включены перечень полномочий органов городского самоуправления по регулированию и контролю за процессами землепользования и застройки, описание процедур по градостроительной подготовке и предоставлению земельных участков под застройку, положения о планировке территории, положения о порядке применения градостроительных регламентов, положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, положения о порядке принятия настоящих Правил и внесения в них изменений, карты градостроительного зонирования территории города, градостроительные регламенты.

5.3. В приложениях содержатся копии протоколов публичных слушаний, предшествующих принятию Правил в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 6. Основные понятия, используемые в Правилах

6.1. Для целей настоящих Правил используются следующие понятия:

**Баланс территории** – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

**Благоустройство территории** – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

**Блокированный жилой дом –** жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем совмещенных домов не более десяти;

**Высота здания, строения, сооружения** определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории города Каспийска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

* неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
* ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов - без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

**Жилой дом квартирного типа малоэтажный** – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

**Жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, 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.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления) передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

**Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

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

Инвестиционно-строительные намерения – намерения застройщика (инвестора) по подготовке проектной документации, осуществлению строительства объектов капитального строительства, обустройству территорий и выполнению для этого действий по градостроительной подготовке земельных участков, и изложенные в заявлениях, выполненных по формам, утверждённым нормативными актами органов местного самоуправления города Каспийск или выполненные в виде предпроектных проработок с включением в их состав графических и текстовых материалов, характеризующих параметры предполагаемого строительства.

**Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории города Каспийск.

**Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории Городского округа «город Каспийск».

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов

**Коэффициент застройки** – доля территории земельного участка, которая занята зданиями (в процентах).

**Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, деревьями и т.д.).

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

**Многоквартирный жилой дом** – многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

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

**Преобразование застроенных территорий** – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**Приусадебный земельный участок** – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**Реконструкция** **объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при которых требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)

**Технико-экономические показатели** – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Участок градостроительного зонирования – часть территории территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны участками градостроительного зонирования других территориальных зон.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (район, микрорайон, квартал и иные элементы). Виды элементов планировочной структуры установлены Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Приказ от 25.04.2017 №738/пр.).

Статья 7**.** Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории города Каспийск

7.1. В соответствии со статьей 5, п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительных отношениях на территории города Каспийск участвуют органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Дагестан, органы местного самоуправления города Каспийск, физические и юридические лица.

Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

7.2. Лица, осуществляющие на территории городского округа землепользование и застройку, выполняют требования действующего законодательства, технических регламентов, настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

7.3.Лица, осуществляющие на территории городского округа землепользование и застройку от имени государственных органов, органов местного самоуправления города Каспийск, осуществляют свои действия в части землепользования и застройки в соот­ветствии с положениями части 7.2 настоящей статьи и в соответствии с полномочиями, установленными в настоящих Правилах.

Статья 8. Процедуры осуществления землепользования и застройки на территории города Каспийск

8.1. Землепользование и застройка осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск, техническими регламентами и иными нормативами, настоящими Правилами.

8.2. Настоящие Правила устанавливают следующие процедуры землепользования и застройки на территории городского округа:

* процедуру градостроительной подготовки земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для нового строительства, реконструкции;
* процедуру публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* процедуру изменений видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* процедуру получения разрешений на отклонение от установленных градостроительным регламентом предельных максимальных (минимальных) параметров использования земельных участков, объектов капитального строительства.

8.3. Подготовка проектной документации и строительство объектов капитального строительства на территории города Каспийск осуществляется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск.

8.4. Процедуры землепользования и застройки, не указанные в части 8.2 настоящей статьи, осуществляются в соответствии с действующим градостроительным, земельным законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, нормативными актами органов местного самоуправления.

**ЧАСТЬ I. Порядок применения и внесение изменений В правилА землепользования и застройки**

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

Статья 9. Органы, регулирующие процесс землепользования и застройки на территории города Каспийск

9.1. Регулирование землепользования и застройки на территории города Каспийск осуществляется следующими органами:

Администрацией городского округа «город Каспийск», Отделом строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск», Комиссией по землепользованию и застройке, иными органами, уполномоченными регулировать и контролировать землепользование и застройку в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан.

9.2. Полномочия органов местного самоуправления города Каспийск в области регулирования землепользования и застройки определяются настоящими Правилами, иными нормативными актами.

9.3. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, Республики Дагестан в части регулирования землепользования и застройки на территории города определяются действующим законодательством.

Статья 10. Отдел строительства и архитектуры Администрации **городского округа «город Каспийск»**

10.1. Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» реализует полномочия Администрации города Каспийск в области градостроительной деятельности, определённые настоящими Правилами и иными нормативными актами органов местного самоуправления города Каспийск, осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, Положением о Департаменте, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск.

10.2. Порядок деятельности, объем полномочий Отдела строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» определяется Положением по Отделу строительства и архитектуры.

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке города Каспийск

11.1. Комиссия по землепользованию и застройке города Каспийск (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации городского округа «город Каспийск».

Комиссия формируется на основании постановления Администрации городского округа «город Каспийск» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемом на первом заседании.

11.2. Комиссия:

* рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;
* рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования;
* проводит публичные слушания;
* подготавливает заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонение от Правил;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
* осуществляет иные функции в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск.

11.3. Рекомендации Комиссии рассматриваются Главой Администрации муниципального образования городского округа «город Каспийск», после чего они могут стать основанием для принятия соответствующего решения в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск .

11.4. Возглавляет Комиссию первый заместитель Главы Администрации муниципального образования городского округа «город Каспийск».

Персональный состав прочих членов Комиссии устанавливается Главой Администрации муниципального образования городского округа «город Каспийск».

11.5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины ее состава. При равенстве голосов голос председательствующего на заседании Комиссии является решающим. Комиссия собирается на свои заседания по мере необходимости и руководствуется для проведения заседаний регламентом, принимаемом на первом заседании.

11.6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный на это председателем Комиссии.

11.7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

11.8. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

11.9. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители Администрации городского округа «город Каспийск», где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. По итогам заседаний Комиссия выносит заключение, которое подписывается всеми членами Комиссии. Заключение Комиссии имеет рекомендательный характер.

11.10. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией, и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

Статья 12. Деятельность Администрации города Каспийск в целях содействия осуществлению градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами на территории города

12.1. В целях содействия осуществлению градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами Администрация города Каспийск обязана принимать организационно-правовые меры по созданию среды, благоприятной для инвестиций в градостроительную деятельность в пределах своих полномочий, в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами.

12.1.1.Указанные меры включают в себя:

* разработку и реализацию плана работ по планировке и межеванию городских территорий жилого и иного назначения;
* работы по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
* осуществление в случаях, определённых генеральным планом города, программами социально-экономического развития города, иными нормативными актами органов местного самоуправления, инвестиционной подготовки площадок для застройки в пределах полномочий органов местного самоуправления, установленных в действующем законодательстве.

12.2. План работ по планировке и межеванию городских территорий, разрабатывается Отделом по строительству и архитектуре Администрации городского округа «город Каспийск» на основе генерального плана города, Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, настоящих Правил землепользования и застройки, местных градостроительных нормативов, и других нормативных актов органов местного самоуправления с целью определить очерёдность подготовки документов планировки территории для территорий наиболее перспективного освоения.

12.3. Проект плана работ по планировке и межеванию территорий после обязательного рассмотрения Комиссией представляется на утверждение Главы Администрации городского округа «город Каспийск», который утверждает его своим постановлением, либо возвращает на доработку.

12.4. В состав плана работ по планировке и межеванию входят:

* положение о делении селитебной территории города на расчётные градостроительные районы с описанием границ этих районов и схемой их расположения;
* перечень площадок, подлежащих планировке и межеванию, и виды документации по планировке, подготавливаемые применительно к ним;
* последовательность и сроки подготовки документации по планировке территории;
* указание на источники финансирования подготовки документов планировки территории;
* указание на то, что в процессе планировки и межевания территории от Администрации города Каспийск» выступает Отдел по строительству и архитектуре Администрации города, если нормативными актами города, Отделом по строительству и архитектуре не определено иное;
* иные сведения в соответствии с действующим законодательством.

12.5. Работы по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности ведутся в соответствии с положениями градостроительного законодательства Российской Федерации, Республики Дагестан, нормативных правовых актов органов местного самоуправления города, Отделом по строительству и архитектуре Администрации города**.**

12.6. Осуществление инвестиционной подготовки площадок для застройки включает в себя проведение следующих мероприятий с целью увеличить инвестиционную привлекательность территории путём снижения затрат физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на данной территории, на некоторые виды градостроительной деятельности, преимущественно относящиеся к благоустройству территории, строительству и реконструкции систем инженерно-технического обеспечения, а также снижения продолжительности инвестиционного цикла за счёт выполнения усилиями органов местного самоуправления некоторых видов градостроительной деятельности:

* подготовка документации по планировке территории;
* проведение инженерных изысканий для размещения отдельных объектов капиталь­ного строительства с целью последующего предоставления информации заинтересованным лицам;
* подготовка проектной документации на отдельные виды объектов капитального строительства;
* строительство, реконструкция внеплощадочных сетей инженерного обеспечения;
* строительство объектов социальной инфраструктуры;
* дорожное строительство;
* благоустройство территории;
* предоставление заинтересованным лицам максимально возможной информации о территории в соответствии с действующим законодательством.

12.7. Мероприятия, указанные в пункте 12.6. настоящей статьи, реализуются на основе планов (программ), принимаемых органами местного самоуправления города, Отделом по строительству и архитектуре Администрации городского округа «город Каспийск», а также в виде отдельных действий указанных органов.

12.8. Финансирование мероприятий, указанных в пункте 12.6. настоящей статьи, осуществляется за счёт бюджетных средств и привлекаемых в соответствии с действующим законодательством внебюджетных средств.

Статья 13. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

13.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

13.2. С целью ознакомления с настоящими Правилами Администрация города Каспийск:

* публикует Правила в соответствии с порядком, общим для всех нормативных правовых актов Администрации города;
* публикует Правила на официальном сайте городского округа «город Каспийск» в сети «Интернет»;
* создаёт условия для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Отделе по строительству и архитектуре Администрации городского округа «город Каспийск»;
* предоставляет физическим и юридическим лицам необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

**Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВАФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 14. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

14.1. Порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами определяется градостроительным законодательством и, в соответствии с ним, – настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Администрации города Каспийск.

14.2. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского круга «город Каспийск» реализуется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами и с соблюдением требований технических регламентов.

14.3. Изменение [видов](#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского круга «город Каспийск» может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. 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 (статья 37 Градостроительного кодекса РФ).

14.4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

14.5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Администрацией города Каспийск.

14.6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования, связанное с использованием жилого помещения в качестве нежилого или с использованием нежилого помещения для целей постоянного проживания граждан, допускается после перевода такого помещения в нежилое или жилое соответственно в порядке, установленном Главой 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства**

15.1. Физическое и юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении на имя Главы Администрации города Каспийск. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

* при подготовке документации по планировке территории;
* при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
* при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

15.2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанное сообщение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

15.3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

15.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой городского округа «город Каспийск» и в обязательном порядке публикуется на сайте городского округа «город Каспийск».

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Администрации городского округа «город» Каспийск.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может предусматривать и условия недопущения причинения ущерба соседним землепользователям и существенного снижения стоимости соседних земельных участков, зданий и сооружений.

15.5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или муниципальными правовыми актами представительными органами городского круга «город Каспийск» и не может быть более одного месяца.

15.6. 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.

Глава 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИ

Статья 16. Общие положения о планировке территории

16.1. Порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (гл. 5), законодательством Республики Дагестан, настоящими Правилами.

16.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, для выделения элементов планировочной структуры (микрорайон, квартал и пр.) установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

16.3. При размещении объектов капитального строительства на территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории не требуется, за исключением случаев, указанных в части 16.4. настоящей статьи.

16.4. При размещении объектов капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной в следующих случаях:

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

2) необходимости установления, изменения или отмены красных линий;

3) необходимости образования 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.

16.5. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующей документации:

* проектов планировки территории;
* проектов межевания территории.

16.6. На 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 частью 16.7. настоящей статьи.

16.7. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

1) установления 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.

16.8. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 16.6. настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

**Статья 17. Общие требования к документации по планировке территории**

17.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом городского округа «город Каспийск» функциональных зон.

17.2. 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.

17.3. 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.

17.4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст.41.2 необходимо проведение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.

Статья 18. Подготовка проектов планировки территории

18.1. Подготовку проектов планировки территории как самостоятельных документов осуществляют физические и юридические лица, органы местного самоуправления на основании нормативного правового акта Администрации городского округа «город Каспийск» в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными актами.

18.2. Подготовка проектов планировки территории проводится в целях выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установленных границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления характеристик и очередности планируемого развития территории.

18.3. Проект планировки территории состоит из двух частей: основной, подлежащей утверждению и материалов по ее обоснованию.

18.4. Основная часть проекта планировки территории должна включать в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

* красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов), при этом, последовательность установления и описания красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;
* границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
* границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории;

3) положения об очередности планируемого развития территории.

18.5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

1) карту или фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с показом границ элементов планировочной структуры;

2) итоги инженерных изысканий;

3) обоснование установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта и схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и местного значения, нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки, расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в т. ч. по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

18.6. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

18.7. Проекты планировки территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

18.8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории определяется главой 4 настоящих Правил.

18.9. На основании проектов планировки территории, утвержденных Главой Администрации городского округа «города Каспийск», Собрание депутатов города Каспийска вправе вносить изменения в Правила земле­пользования и застройки в части изменения границ территориальных зон, уточнения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 19. Подготовка проектов межевания территории

19.1. Подготовку проектов межевания как самостоятельных документов осуществляют физические и юридические лица, органы местного самоуправления на основании нормативного правового акта Администрации городского округа «город Каспийск»в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными актами.

19.2. Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, ранее установленных проектами планировки в следующих случаях, когда необходимо:

* определить, изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования, в т. ч. застроенных в случаях, оговоренных в настоящих Правилах;
* подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

19.3. Проекты межевания подготавливаются применительно к территории:

* расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры,
* границы определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границы установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны.

19.4. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

19.5. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, 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.

19.6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту межевания территории и проекту градостроительного плана, подготовленного в его составе, определяется главой 4 настоящих Правил.

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК

Статья 20. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний

20.1. Публичные слушания – это форма участия населения в осуществлении местного самоуправления, реализуемая посредством проведения обсуждения проектов муниципальных правовых актов, иных общественно значимых вопросов с участием жителей города.

20.2. Порядок проведения публичных слушаний регламентируется Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ст.28), Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации.

20.3. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

20.4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

20.5. Жители города и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

20.6. В обязательном порядке на публичных слушаниях[[3]](#footnote-3) проводятся общественные обсуждения:

* проектов правил землепользования и застройки;
* проектов планировки территорий и проектов межевания территорий (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации);
* проектов правил благоустройства территорий;
* проектных решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* проектных решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* вопросов изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

20.7. Замечания, выявленные в ходе публичных слушаний, носят для органов местного самоуправления города Каспийск рекомендательный характер.

Статья 21. Порядок проведения публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план города

21.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по внесению изменений в генеральный план города Каспийск, с участием жителей городского округа проводятся в обязательном порядке.

21.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом города Каспийск, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом требований действующего федерального законодательства.

21.3. При внесении изменений в генеральный план города Каспийск в части изменения границы городского округа, публичные слушания проводятся, в том числе и в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение соответствующих изменений в генеральные планы в части изменения границ.

21.4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана, органы местного самоуправления в обязательном порядке обеспечивают публикацию информации о внесении изменений в печатных средствах массовой информации, на официальном сайте органа местного самоуправления в сети «Интернет».

21.5. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний органы свои предложения и замечания по существу вносимых изменений в генеральный план, для включения их в протокол публичных слушаний.

21.6. Порядок организации публичных слушаний, определение органов, ответственных за проведение публичных слушаний, осуществляется на основании соответствующих актов, принимаемых органами местного самоуправления городского округа.

21.7. Заключение о результатах проведения публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в средствах массовой информации, а также на официальном сайте в сети "Интернет".

21.8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результа­тах проведения публичных слушаний определяется актами органов местного самоуправления, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

21.9. По результатам проведения публичных слушаний, уполномоченный орган местного самоуправления городского округа принимает одно из следующих решений по внесению изменений в генеральный план городского округа:

* об утверждении внесения предложенных изменений в генеральный план города Каспийск;
* об отклонении внесения предложенных изменений в генеральный план города Каспийск.

21.10. Принятое решение подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации и на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

Статья 22. Порядок проведения публичных слушаний по утверждению документации по планировке территории

22.1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории, проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

22.2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

22.3. Проекты планировки и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

22.4. Порядок проведения публичных слушаний по рассмотрению проектов планировки и межевания территорий регламентируется муниципальными правовыми актами.

Статья 23. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила

23.1. Порядок внесения изменений в настоящие Правила регламентируется нормами федерального и регионального законодательства, а также правовыми актами органов местного самоуправления.

23.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о публичных слушаниях, утверждаемым Собранием депутатов и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей городского округа о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей городского округа, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений.

23.3. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке (далее по тексту - Комиссией). Состав, порядок работы Комиссии регламентируется муниципальными правовыми актами.

23.4. Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки должны быть проведены в срок не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта.

23.5. При проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила, в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория города может быть разделена на части. Определение границ таких территорий, устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством, исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

23.6. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой администрации города Каспийск решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

23.7. Публичные слушания по внесению иных изменений в настоящие Правила проводятся в порядке, предусмотренном для проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки. Итоги обсуждения и принятое решение подлежат опубликованию или обнародованию, включая мотивированное обоснование принятых решений.

Статья 24. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам специальных согласований

24.1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся Комиссией. Состав комиссии формируется из:

* представителей Администрации городского округа «город Каспийск» (Первый заместитель Главы Администрации);
* специалистов Отдела строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск»;
* специалистов Управления имущественных отношений Администрации городского округа «город Каспийск»;
* специалистов юридического Отдела Администрации городского округа «город Каспийск»;
* специалистов организационно-проектного Управления по экономике и инвестиционной политике Администрации городского округа «город Каспийск»;
* специалистов Отдела коммунального хозяйства Администрации городского округа «город Каспийск».

Порядок работы Комиссии по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования определяется постановлением Главы Администрации городского округа « города Каспийск».

24.2. Комиссия по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления раз­решения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица.

24.3. Срок проведения публичных слушаний с момента опубликования постановления проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

24.4. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

**Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

25.1. 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. Заявления о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляются в Комиссию по землепользованию и застройке г. Каспийск.

25.2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

25.3. Комиссия направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, которые являются частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

25.4. Срок проведения публичных слушаний с момента опубликования постановления Главы Администрации городского округа «город Каспийск» о проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 26. Действие Правил по отношению к генеральному плану города Каспийск

26.1. После введения в действие настоящих Правил генеральный план города Каспийск действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

26.2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления города Каспийск по представлению соответствующих заключений Отдела строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск», Комиссия по вопросам землепользования и застройки может принимать решения о:

* приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных показателей.

26.3. После принятия нового, корректировки ранее разработанного генерального плана в Правила могут вноситься изменения.

26.4. В случаях, установленных в пункте 26.2, Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» на основе генерального плана, передаёт в Комиссию заключение о необходимости внести изменения в Правила. Внесение изменений в Правила происходит в общем порядке, определенном статьей 29 настоящих Правил.

**Статья 27. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения**

27.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты города Каспийск по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

27.2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

27.3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий;

3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

27.4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

27.5. Правовым актом Администрации городского округа «город Каспийск» может быть придан статус несоответствия территориальным зонам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 28. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

28.1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

* несоответствие Правил генеральному плану города Каспийск, возникшее в результате внесения в них изменений, либо в случае принятия новых документов территориального планирования;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

28.2. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Администрации городского округа « город Каспийск», которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, законодательстве Республики Дагестан, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

28.3. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

* не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
* приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
* препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

28.4. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям, решениями Администрации городского округа «город Каспийск».

27.5. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают: федеральные органы исполнительной власти (в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения), органы исполнительной власти Республики Дагестан (в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения), Глава Администрации городского округа «город Каспийск», Собрание Депутатов, общественные организации, правообладатели объектов недвижимости.

28.6. Указанные в части 28.5. настоящей статьи права реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию.

**Статья 29. Внесение изменений в Правила**

29.1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.

29.2. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану города, возникшее в результате внесения в них 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 землепользования и застройки городского округа;

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

29.3. Решение о подготовке проекта изменений Правил землепользования и застройки принимается Главой администрации городского округа «город Каспийск» с установлением этапов градостроительного зонирования, порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.

29.4. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются:

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

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

4) органами местного самоуправления городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

29.5. В случае если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса РФ возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Республики Дагестан, направляют Главе Администрации городского округа «город Каспийск» требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

29.6. В случае, предусмотренном частью 29.5. настоящей статьи, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 29.5. настоящей статьи требования.

29.7. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 29.5. настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

29.8. 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 Администрации городского округа «город Каспийск».

29.9. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

29.10. Глава Администрации городского округа «город Каспийск» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила не позднее, чем по истечении десяти дней с момента принятия, публикуется в городской газете и на официальном сайте Администрации городского округа «город Каспийск» в сети «Интернет».

29.11. Глава Администрации городского округа «город Каспийск» после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 29.2.2 настоящей статьи, должен принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 29.2 п.п.2, п.п.3) настоящей статьи, может быть обжаловано Главой Администрации городского округа «город Каспийск» в суде.

29.12. При получении от Комиссии проекта о внесении изменений в Правила, Глава Администрации городского округа «город Каспийск» принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

29.13. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом статьёй 21 настоящих Правил и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города Каспийск.

29.14. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменения Правил правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

29.15. Изменения в Правилах, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения Отдела строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск».

**Статья 30. Контроль над использованием объектов капитального строительства и земельных участков**

30.1. Контроль над использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

30.2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

30.3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 31. Ответственность за нарушение Правил**

31.1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Дагестан, иными нормативными правовыми актами.

**Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 32. Условия установления публичных сервитутов**

32.1. Орган местного самоуправления городского округа «город Каспийск» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты – ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

32.2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

32.3. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Статья 33. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд**

33.1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

33.2. Принятие решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления городского округа «город Каспийск».

33.3. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил документация о планировке территории – проекты планировки и проекты межевания.

33.4.Основания считаются правомочными при следующих условиях:

* Доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования: Схема территориального планирования Республики Дагестан, Генеральный план городского округа «город Каспийск»;
* Доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.
* Муниципальными нуждами городского округа «город Каспийск», которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро- , газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения, мостов и иных транспортных сооружений в границах городского округа, а также иных объектов в соответствии с действующим законодательством.

33.5. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

33.6. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд городского округа «город Каспийск», включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

33.7. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд поселения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником земельного участка. Соглашение предусматривает обязанность органа самоуправления городского округа «город Каспийск» уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

33.8. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

При определении выкупной цены в неё включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем зарегистрированного недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Возмещение убытков изымаемого участка для муниципальных нужд города осуществляется за счет бюджета городского округа «город Каспийск».

**Статья 34. Выделение земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения**

34.1. Правом выделения земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает Администрация городского округа «город Каспийск» применительно к территориям общего пользования.

34.2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Администрацией городского округа «город Каспийск».

34.3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки для целей, указанных в настоящей статье, предоставляются физическим, юридическим лицам только в аренду на конкурсной основе.

**Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд**

35.1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

35.2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

* генерального плана городского округа «город Каспийск», отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

35.3. В соответствии с градостроительным законодательством:

* со дня вступления в силу генерального плана городского округа «город Каспийск, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
* собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

35.4. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
* обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.
* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении сроков резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении резервирования.

**ЧАСТЬ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК**

**Глава 7. СОДЕРЖАНИЕ КАРТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Статья 36. Карта градостроительного зонирования территории

36.1**.** На карте градостроительного зонирования городского округа «город Каспийск» установлены границы территориальных зон, отображены границы городского округа и населенного пункта г. Каспийск, установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление *деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории* (КУРТ).

36.3. Карты градостроительного зонирования подлежат опубликованию вместе с остальными материалами, входящими в состав Правил.

36.4. Масштаб карт градостроительного зонирования установлен 1: 10 000 (в 1 см 100 м).

Статья 37. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. Границы территорий объектов культурного наследия

37.1. На карте границ зон с особыми условиями использования территории отображены:

* водоохранные зоны;
* санитарно-защитные зоны;
* шумовые зоны от аэропорта:
  + - граница зон А и Б;
    - граница зон Би В;
    - граница зон В и Г
* маршруты входа и выхода воздушных судов;
* условные границы охранных зон объектов историко-культурного наследия.

37.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 38. Порядок ведения карты градостроительного зонирования города Каспийск

38.1.Ведение карты градостроительного зонирования городского округа «город Каспийск» (своевременное внесение изменений, публикация изменений и откорректированной редакции карты, размещение информации о границах территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности) осуществляется Отделом строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск».

38.2. Карта градостроительного зонирования городского округа «город Каспийск» подлежит корректировке в следующих случаях: при внесении изменений в административные границы города Каспийск и границы административных районов города; по мере внесения изменений в границы территориальных зон, участков градостроительного зонирования; по мере внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

38.3. В случае внесения изменений в административные границы города или административных районов города Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» подготавливает изменения в состав территориальных зон и выносит их на рассмотрение Комиссии.

38.4. В случае внесения изменений в границы территориальных зон, участков градостроительного зонирования, последовавших в результате внесения изменений в Правила, Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» обеспечивает публикацию принятых изменений и их размещение в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

38.5. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий, лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней рассматривает вопрос о внесении изменений в границы зон с особыми условиями использования, и принимает решение о внесении изменений в карту градостроительного зонирования.

Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск» в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Статья 39.Территориальные зоны, установленные для города Каспийск

39.1. Для целей регулирования застройки в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «город Каспийск» установлены территориальные зоны.

Таблица1

**Перечень территориальных зон**

| Условное обозначение | Наименование зоны |
| --- | --- |
| Зоны жилой застройки | |
| Ж1 | Зона многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами  (9 этажей и выше) |
| Ж2 | Зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности домами(до 8 этажей включительно) |
| Ж3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж4 | Зона садоводств и дачных участков |
|  |  |
| Общественно-деловые зоны | |
| ОД1 | Зона многофункциональной общественно-деловой застройки |
| ОД2 | Зона учреждений высшего, среднего начального профессионального образования и дошкольных учреждений |
| ОД3 | Зона специализированных лечебных-профилактических учреждений |
| ЖД1 | Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки |
|  |  |
| Зоны рекреационного назначения | |
| Р1 | Зона спортивных сооружений |
| Р2 | Зоны зеленых насаждений общего пользования, внутриквартального озеленения |
| Р3 | Зоны объектов спорта, отдыха и развлечения, туризма, санаторно-курортного лечения |
|  |  |
| Зоны производственно-коммунальных объектов | |
| ПКД1 | Зона многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки |
| ПД | Зона производственно-деловая |
| ПК 1 | Зона промышленных и производственных объектов |
|  |  |
| Зоны специального назначения | |
| СН1 | Зона кладбищ |
| СН2 | Зона складирования, захоронения и утилизации отходов |
|  |  |
| Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур | |
| ИТ 1 | Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры |
| ИТ 2 | Зона для размещения объектов транспорта |
|  |  |
| Зона сельскохозяйственного использования | |
| СХ1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
|  |  |
| Зона военных и режимных объектов | |
| ВО | Зона воинской базы, учебной базы |
|  |  |

39.2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы. Территориальная зона всегда состоит из одного или более участков градостроительного зонирования.

39.3. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана города Каспийск в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса РФ.

39.4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах городского округа;

5) границе городского округа,

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 40. Общие положения о градостроительных регламентах

40.1. 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.

40.2. 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.

40.3. 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.

40.4. 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.

40.5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с республиканским законодательством Российской Федерации.

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

40.6.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

40.7. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

40.8. 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.

40.9. Реконструкция указанных в части 40.8 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.

40.10. В случае если использование указанных в части 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.

Статья 41. Состав градостроительных регламентов

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые включают:

* основные виды разрешенного использования - виды разрешенного использования, которые 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 согласований;
* условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, разрешение на которые может быть получено только по итогам публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые могут применяться только в качестве дополнительных к основным и к условно разрешенным видам и только совместно с основными или условно разрешенными видами на территории одного земельного участка, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Дагестан;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается *осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.*

41.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

41.3. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству городской среды (в т. ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

41.4. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

41.5. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

41.6. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 10 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

41.7. Виды разрешенного использования установлены в Правилах в соответствии Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 540 от 1 сентября 2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями от: 30 сентября 2015 г., 6 октября 2017 г.).

41.8. В новом Классификаторе не разделяющим виды использований на основные, условно разрешённые и вспомогательные, сопутствующие использования земельных участков, являющиеся, по существу, вспомогательными видами разрешённого использования, введены, как неразрывно связанные с основным назначением земельных участков и они не требует отдельных процедур, так как, уже учтены новым Классификатором ВРИ.

Статья 42. Порядок применения градостроительных регламентов

42.1. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

42.2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах города, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 10 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, федеральным, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

42.3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан и/или городского округа «город Каспийск», ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

42.4. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Каспийск.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном градостроительным законодательством;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Отдел строительства и архитектуры Администрации городского округа «город Каспийск», который в порядке и в срок, установленный нормативным актом Администрации городского округа «город Каспийск», представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, предусмотренные статьей 34 настоящих Правил.

Статья 43. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

43.1. Объекты капитального строительства, построенные, либо начатые строительством до введения в действие настоящих Правил, чьи виды использования, либо предельные параметры не соответствуют Правилам, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

43.2. Исключение составляют несоответствующие настоящим Правилам, и обязательным нормативам и стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также оказывает вредное влияние на окружающую среду и объекты культурного наследия.

43.3. Все изменения объектов, указанных в частях 43.1 и 43.2 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

43.4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статьи 55-79 настоящих Правил), но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

43.5. На объектах, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

43.6. Объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

43.7. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования в соответствии с порядком, установленным статьей 43 настоящих Правил.

Глава 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

Статья 44. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий

44.1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте **«Границы зон с особыми условиями использования территорий. Объекты культурного наследия»** выделенных по санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 44-54 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте «Границы зон с особыми условиями использования территорий. Объекты культурного наследия» с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

44.2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте «Границы зон с особыми условиями использования территорий. Объекты культурного наследия» настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

44.3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Республики Дагестан, органов местного самоуправления города Каспийск.

44.4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

44.5. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

44.6. Режим природопользования на особо охраняемых природных территориях устанавливается на основе паспортов нормативных правовых актов органов государственной власти Республики Дагестан.

44.7. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой города Каспийск. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

* виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

44.8. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенныхв пределах санитарно-защитных, водоохранных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно - эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
* Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Водным Кодексом Российской Федерации от 3.06. 2006 № 74-ФЗ;
* Федеральным законом «О радиационной безопасности населения» от 09.01.1996 № 3-ФЗ;
* Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
* Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (Приказ Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды № 372 от 16.05.2000);
* Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (действующая редакция);
* Санитарными правилами «Санитарно-защитные зоны и зоны наблюдения радиационных объектов. Условия эксплуатации и обоснование границ» (СП СЗЗ и 3Н-07) СП 2.6.1.2216-07;
* Основными санитарными правилами обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03;
* Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность" СанПиН 2.1.3.2630-10;
* Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест;
* Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;
* Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;
* СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий, сооружений и помещений похоронного назначения»;
* Санитарно-эпидемиологическими правилами СП 2.3.6.1066-01 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов";
* Санитарными правилами содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88;
* Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СП 2.1.5.1059-01;
* Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твёрдых бытовых отходов» СП 2.1.7.1038-01;
* Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;
* Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов № 13-7-2/469 от 04.12.1995;
* Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агромелиоративных и других земляных работ (Приказ Министерства сельского хозяйства РСФСР №21-95 от 3 мая 1971 г.);

Строительными нормами и правилами:

* СП 51.13330.2011 Защита от шума;
* СП 42.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
* СНиП III-42-80 «Магистральные трубопроводы»;
* СНиП 2.04.08-87\* Газоснабжение;
* СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
* СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
* Правилами устройства электроустановок (Приказ Министерства энергетики Российской Федерации № 187 от 20 мая 2003 г.);
* Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ. СЭВ 6862-89);
* Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003.

44.9. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются:

* -виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действующая редакция);
* условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно - эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действующая редакция), СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний.

Статья 45. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Зоны охраны объектов культурного наследия

45.1. На карте «Зоны с особыми условиями использования территорий» отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

На территории, сопряженной с объектом культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в его исторической среде может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

45.2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах указанных зон и относятся к сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости; особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

45.3. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории города Каспийск как зоны с особыми условиями, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 55-79 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах: «Градостроительное зонирование территории» и «Зоны с особыми условиями использования территорий» с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 45.5 настоящей статьи.

45.4. Состав объектов, отнесённых к объектам культурного наследия, определяется нормативными актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Дагестан, местного самоуправления, принятыми в соответствии с действующим законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия.

45.5. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории, культуры и архитектуры, расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия, определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры и положениями генерального плана города Каспийск.

45.6. Зоны охраны объектов культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

45.7. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

45.8. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

45.9. Новое строительство должно выявлять все лучшие качества исторической застройки.

45.10. Необходимо избегать строительства зданий, загораживающих памятники. Включение в историческую композицию новых ансамблей и вертикалей, обеспечивающих развитие пространственных взаимосвязей и обогащение силуэта застройки исторического центра, рекомендуется с учетом требований к сохранению и регенерации исторической застройки, ландшафта и микроландшафта в каждом случае индивидуально.

45.11. В вопросах функционального зонирования территорий необходимо:

* предпочтение отдавать зданиям обслуживающего назначения (торговые центры, выставочные залы, библиотеки, клубы и т.п.), которые в силу своих конструктивных особенностей способны более гармонично вписаться в среду малоэтажной исторической застройки, тем более, что имеется острая необходимость в насыщении данными функциями центральной части города;
* запрещение строительства производственно-складских предприятий, вывод существующих;
* сохранение и восстановление сложившихся зеленых насаждений, в т. ч. исторически ценных;
* предусматривать возможность внутриквартальных проходов, как взаимосвязанную систему пешеходных путей с последовательным раскрытием памятников, панорам, силуэта в наиболее выгодных ракурсах;
* размещение временных сооружений торговли (киосков, палаток, павильонов), рекламных стендов, современных вывесок и т.д. нежелательно рядом с памятниками архитектуры. В любом случае необходима тщательная проверка их сочетания со сложившейся исторической средой;
* обеспечение транспортного обслуживания территорий по существующим магистралям с ограничением скорости движения и величины транспортных потоков. Следует исключить грузовое движение, прокладку новых магистралей, устройство развязок в двух уровнях и эстакад. Расчетное количество автостоянок необходимо рассредоточивать по территории кварталов, не допуская крупных стоянок автотранспорта, занимающих большие площади.

45.12. Строительство многоэтажных гаражей допускается в исключительных случаях при полном соблюдении всех характеристик исторической среды.

45.13. Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

45.14. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

45.15. Согласно «Положению о зонах охраны культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», от 12.09.2015 года, №972 - проект зон охраны объекта культурного наследия, проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия представляются в соответствующий орган государственной власти вместе с обосновывающими материалами и заключением государственной историко-культурной экспертизы, а также с результатами общественного обсуждения.

45.16. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством, органом государственной власти Республики Дагестан, уполномоченным в области охраны и использования объектов культурного наследия.

45.17. Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте «Зоны с особыми условиями использования территорий».

45.18. Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

45.19. Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

45.20. Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

* границы земельных участков - в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
* отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
* высота построек;
* решение фасадов.

45.21. Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенных в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, является параметры проектируемых объектов.

45.22. Государственный уполномоченный орган по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия:

* в согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
* в инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
* в комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

45.23. Защитные зоны объектов культурного наследия

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к объектам культурного наследия, являющихся памятниками и ансамблями, и в границах которых, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам), запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не предусматриваются для объектов археологического наследия, захоронений и некоторых других видов объектов культурного наследия.

Расстояния защитных зон объектов культурного наследия определяются дифференцированно.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории:

* для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника,
* для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника,
* для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля,
* для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, эти параметры составляют от 200 до 300 метров.

Ограничения деятельности в защитных зонах объектов культурного наследия не будут применяться к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы до дня вступления в силу Федерального закона.

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

**Статья 46. Зоны с особыми условиями использования территории**

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

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

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

46.4. Границы территорий с особыми условиями использования территорий устанавливаются соответствующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с регламентами.

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

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

Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 47. Охранные зоны

47.1. Охранные зоны – это земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования объектов инженерной инфраструктуры и транспорта.

Виды охранных зон: автомобильных дорог (придорожная полоса), железнодорожных дорог, аэропортов, нефтепроводов, газопроводов и систем газоснабжения, ЛЭП, линий и сооружений связи, гидрометерологических станций, геодезических пунктов, внутренних водных путей (береговая полоса) и иного назначения.

47.2. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов инфраструктуры, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

a) размещать свалки;

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередач)».

47.3. В соответствии со строительными нормами и правилами СП 31.13330.2012, СНиП 2.05.06-85\*, СНиП 41-02-2003, СНиП 2.07.01-89\*, Регламентом эксплуатации канализационной сети, Правилами охраны газораспределительных сетей, Правилами охраны городских коллекторов инженерных коммуникаций, Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт, на территории города Каспийск установлены границы технических (охранных) зон подземных инженерных коммуникаций и воздушных линий электропередач, отображенных на соответствующих тематических картах настоящих Правил. В границах указанных зон действуют ограничения использования, предусмотренные вышеназванными техническими регламентами.

47.4. Правовой режим земель электрических сетей и линий связи определяется рядом нормативных актов: Федеральным законом от 7 июля 2003 г. N126-ФЗ «О связи», Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N578, и др.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

Субъекты права на землю — предприятия и организации, осуществляющие строительство и эксплуатацию линий связи и электрических сетей. Земельные участки предоставляются как в постоянное (бессрочное) пользование, так и во временное пользование (на период строительства).

На праве бессрочного (постоянного) пользования земельные участки предоставляются для размещения и возведения стационарных элементов сетей и линий (опоры линий электропередачи, надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и др.).

На праве безвозмездного срочного пользования (на период строительства) земельные участки предоставляются вдоль возводимой трассы подземного кабеля или воздушных линий для использования их в качестве подъездных путей, мест складирования материалов, укладки вынимаемого из траншей грунта и т.п.

Земельные участки под проводами электрических линий или над кабельными линиями остаются в собственности и пользовании тех субъектов, на территории которых прокладываются трассы, и используются ими свободно с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

* 20 м – для ВЛ напряжением 330 кВ;
* 30 м – для ВЛ напряжением 500 кВ;
* 40 м – для ВЛ напряжением 750 кВ;
* 55 м – для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

В пределах охранных зон линий электропередачи и связи запрещается:

* осуществлять строительные, монтажные, взрывные и поливные работы, производить посадку и вырубку деревьев, устраивать спортивные площадки и площадки для игр, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы;
* устраивать причалы для стоянки судов и иных плавучих средств, производить погрузо-разгрузочные и землечерпательные работы, бросать якоря, выделять рыбопромысловые участки и производить добычу рыбы придонными средствами лова, устраивать колку и заготовку льда (при прохождении кабеля по дну водоема);
* устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих высоту с грузом более 4,5 м от поверхности дороги, а также стоянки автомобильного и гужевого транспорта, машин и механизмов;
* производить земляные работы на глубине более 0,3 м и планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных машин;
* запрещаются любые действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей или повлечь за собой их повреждение: влезать на опоры, приставлять или привязывать к ним посторонние предметы, сбрасывать на провода снег с крыш, сбрасывать большие тяжести (свыше 5 т), устраивать свалки, разводить огонь вблизи вводных устройств, открывать помещения электрических сооружений, производить подключение или переключение в электрических сетях, производить строительные или ремонтные работы в местах, где проходят воздушные и кабельные линии электропередачи.

47.5. Охранная зона транспорта

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения нормального функционирования транспорта, сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также прилегающие к землям транспорта земельные участки, подверженные оползням, обвалам, размывам и другим опасным воздействиям. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

47.6. Охранная зона железнодорожных дорог

Охранные зоны – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта, в том числе находящихся на территориях с подвижной почвой и на территориях, подверженных снежным, песчаным заносам и другим вредным воздействиям[[4]](#footnote-4).

47.7. Охранная зона аэропортов, аэродромов

Размер санитарно-защитной зоны для аэропортов, аэродромов устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения.

47.8. Охранная зона нефтепроводов

В соответствии с документом Правила охраны магистральных трубопроводов утвержденным Минтопэнерго РФ 29.04.1992, для исключения повреждения трубопроводов устанавливаются следующие охранные зоны:

* вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;
* вдоль подводных переходов – в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны.

47.9. Охранная зона гидрометеорологических станций

Охранные зоны гидрометеорологических станций устанавливаются в соответствии с Федеральным закон РФ "О гидрометеорологической службе" от 19.07.1998 г. № 113-ФЗ (в ред. Федерального закона от 25.06.2002 № 70-ФЗ); Статья 13.

1. Государственная наблюдательная сеть, в том числе отведенные под нее земельные участки и части акваторий, относится исключительно к федеральной собственности и находится под охраной государства.

2. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, создаются охранные зоны, в которых устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность (в ред. Федерального закона от 02.02.2006 № 21-ФЗ).

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

В соответствии с «Административным регламентом исполнения Федеральной службой по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды государственной функции по обеспечению функционирования на территории Российской федерации пунктов гидрометеорологических наблюдений и системы получения сбора и распространения гидрометеорологической информации», утверждённым приказом Минприроды РФ от 31.10.2008 г. №299.

В целях получения достоверной информации о состоянии и загрязнении окружающей природной среды вокруг стационарных пунктов наблюдений устанавливается охранная зона в виде участка земли и/или части акватории, ограниченная замкнутой линией, отстоящей от границ территории пункта наблюдений на расстоянии, как правило, не менее 200 м.

В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность.

Согласно «Положению о реперных климатических станциях», руководящему документу Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды № 52.04.720, 2009 г.

В охранных зонах реперных климатических станций, запрещается производить работы, которые могут привести к снижению достоверности результатов метеорологических наблюдений, а именно:

* возводить любые здания и сооружения;
* сооружать оросительные и осушительные системы;
* производить горные, строительные монтажные, взрывные работы и планировку грунта;
* высаживать деревья, складировать удобрения, устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей и т.д.;
* прокладывать и сооружать железные, автомобильные, и другие дороги, высоковольтные линии электропередачи, мощные силовые электроустановки;
* устраивать стоянки автомобильного и водного транспорта, тракторов и других машин и механизмов;
* размещать, перемещать, повреждать и уничтожать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
* бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные, землечерпательные работы и намыв берега;
* осуществлять добычу (вылов) водных биоресурсов;
* производить сельскохозяйственные работы, связанные с распахиванием почв и внесением минеральных удобрений.

47.10. Охранная зона геодезических пунктов (пунктов полигонометрии)

Охранные зоны пунктов полигонометрии государственной геодезической сети устанавливаются в со**о**тветствии с требованиями Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации, утвержденного Постановлением от 07.10. 1996 г. № 1170 Правительства РФ.

Охранной зоной геодезического пункта является земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной 1 метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта.

В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения территориальных органов Федеральной службы геодезии и картографии России осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему.

Статья 48. Санитарно-защитные зоны (санитарные разрывы)

48.1. В соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации 25.09.2007 N 74 (с изм. и доп. N 1, 2, 3, 4), на территории города Каспийск установлены границы санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, отображенные на соответствующей тематической карте настоящих Правил. В границах указанных зон действуют ограничения использования, предусмотренные вышеназванными правилами и нормами.

48.2. В Правилах приняты ориентировочные размеры СЗЗ и санитарных разрывов с учетом рекомендуемых минимальных размеров санитарных разрывов и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, являющегося источником воздействия на среду обитания (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

48.3. Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Установление санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

48.4. Для промышленных объектов III, IV, V класса опасности размеры санитарно-защитных зон могут быть установлены, изменены на основании решения и санитарно-эпидемиологического заключения Главного государственного санитарного врача субъекта Российской Федерации в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

48.5. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов, устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

* жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны;
* зоны отдыха;
* санатории и дома отдыха;
* территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
* спортивные сооружения;
* детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

1. 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.

1. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

1. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Статья 49. Водоохранные зоны**

49.1. В соответствии с требованиями статей 6 и 65 Водного кодекса Российской Федерации на территории города Каспийск установлены границы водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос. В границах указанных зон действуют ограничения использования, предусмотренные вышеназванным кодексом.

49.2. Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

49.3. В границах водоохранных зон запрещаются:

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

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

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

49.5. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

49.6. Санитарно-защитные полосы водоводов.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

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

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

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

* от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей – не менее 30 м;
* от водонапорных башен – не менее 10 м;
* от остальных помещений (отстойники, склад хлора, насосные станции, напорные коллекторы хозяйственно-бытовых стоков и др.) – не менее 15 м.

Статья 50. Зоны затопления, подтопления

На территории городского округа «город Каспийск» угроза затопления паводковыми водами р. Черкес-Озень практически отсутствует, но существует риск затопления и подтопления рассматриваемой территории при повышении уровня Каспийского моря.

Колебания уровня под воздействием длительных и устойчивых ветров вызывают сгон воды от берега и, следовательно, падение уровня. В случае если ветры дуют в противоположном направлении, – происходит нагон воды, и уровень повышается. Максимальный сгон по МС Махачкала – 102 см, максимальный нагон – 65 см.

50.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами с 1% обеспеченностью горизонта высоких вод

50.3. В зоне затопления запрещается размещение без инженерной защиты территории от затопления и подтопления:

* жилых зданий,
* зданий объектов социальной инфраструктуры,
* зданий и сооружений производственных объектов,
* зданий и сооружений складских объектов,
* зданий и сооружений объектов транспортной инфраструктуры,
* зданий и сооружений объектов инженерной структуры.

При проектировании и строительстве жилых зданий, зданий объектов социальной инфраструктуры, зданий и сооружений производственных и складских объектов, зданий и сооружений объектов транспортной и инженерной инфраструктур в границах зоны затопления должна предусматриваться и выполняться инженерная защита территории застройки от затопления и подтопления, обеспечивающая:

* бесперебойное и надежное функционирование жилой застройки, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, производственных и складских объектов;
* нормативные медико-санитарные условия жизни населения;
* нормативные санитарно-гигиенические, социальные и рекреационные условия защищаемых территорий.

50.4. Виды ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами с 10% обеспеченностью горизонта высоких вод:

В зоне затопления запрещается размещение без инженерной защиты территории от затопления:

* парков,
* спортивных плоскостных сооружений.

При проектировании и строительстве парков и спортивных плоскостных сооружений в границах зоны затопления должна предусматриваться и выполняться инженерная защита от затопления паводковыми водами.

Статья 51. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

51.1. Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения, согласно требованиям, СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» предназначена для защиты используемых вод от поверхностного загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе 3-х поясов:

* первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;
* второго и третьего поясов (поясов ограничений), предназначенных для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников.

Границы поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются проектом, утверждаемым в установленном порядке.

### 51.2. 1-ый пояс санитарной охраны водозаборов (строгого режима)

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (далее – ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

* вверх по течению – не менее 200 м от водозабора;
* вниз по течению – не менее 100 м от водозабора.

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне-осенней межени.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

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

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

### 51.3. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов (пояс ограничений)

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Боковые границы второго пояса ЗСО от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

а) при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;

б) при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

Запрещается:

* размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;
* применение удобрений и ядохимикатов,
* рубка леса главного пользования и реконструкции;
* сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;
* при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

* строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;
* благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;
* купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;
* добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;
* оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### 51.4. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов (пояс ограничений)

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения на водотоке вверх и вниз по течению совпадают с границами второго пояса. Боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3-5 километров, включая притоки. Границы третьего пояса поверхностного источника на водоеме полностью совпадают с границами второго пояса.

Запрещается:

* размещение складов ГСМ, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ, кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;
* применение удобрений и ядохимикатов,
* рубка леса главного пользования и реконструкции;
* сброс промышленных, сельскохозяйственных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные нормы;
* при наличии судоходства сброс фановых и подсланевых вод и твердых отходов.

Допускается:

* строительство жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов с отводом стоков на очистные сооружения;
* благоустройство территории населенных пунктов с отводом поверхностного стока на очистные сооружения;
* купание, туризм, рыбная ловля в установленных и обустроенных местах;
* добыча песка, гравия, дноуглубительные работы;
* оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Статья 52. Зоны охраняемых объектов

52.1. В соответствии с Федеральным законом от 27.05.1996 N 57-ФЗ "О государственной охране" и постановлением Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 N 384 "Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон" устанавливаются зоны охраняемых объектов для обеспечения безопасности объектов государственной охраны и защиты охраняемых объектов, границы которых отображены на соответствующей тематической карте настоящих Правил.

В границах указанных зон действуют ограничения использования, требования к которым определены вышеназванными нормативными правовыми актами.

Статья 53. Приаэродромная территория

53.1. В соответствии с Федеральным законом от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны” на территории города Каспийск устанавливаются приаэродромные территории и санитарно-защитные зоны.

53.2. Приаэродромная территория устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с настоящим Кодексом, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

53.3. На приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Статья 54. Иные зоны

54.1. Зона недропользования

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Закон РФ «О недрах» » (в ред. Федеральных законов от 03.03.95 N° 27-ФЗ, от 10.02.99 N° 32-ФЗ). Статья 25 «Условия застройки площадей залегания полезных ископаемых»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Разрешение на строительство объектов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых планируется в целях выполнения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с лицензией на пользование недрами и проектом проведения указанных работ выдается федеральным органом управления государственным фондом недр или его территориальным органом.

Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

54.2. Шумовая зона (зона воздействия авиационного шума)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитной зоны из условий воздействия авиационного шума (Ш)

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитной зоны из условий воздействия авиационного шума осуществляется с учетом ограничений, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи.

В границах санитарно-защитной зоны из условий воздействия авиационного шума запрещается размещение:

* объектов для проживания людей;
* общественных зданий;
* на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома мест выбросов пищевых отходов, звероводческих ферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

В границах санитарно-защитной зоны из условий воздействия авиационного шума обязательному согласованию с органами государственной власти в области гражданской авиации и санитарно-эпидемиологического надзора подлежит размещение следующих объектов капитального строительства, линейных объектов:

* объектов капитального строительства, линейных объектов в границах полос воздушных подходов к аэродрому, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома;
* объектов капитального строительства, высота которых относительно уровня аэродрома 50 м и более, в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома;
* объектов капитального строительства высотой от поверхности земли 50 м и более;
* линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
* взрывоопасных объектов;
* факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов;
* промышленных предприятий, производств и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

54.3. Зона особо охраняемых природных территорий

Государственными природными заказниками являются территории, имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса.

Для государственного биологического заказника республиканского значения «Зеленая зона г. Каспийск» запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственных природных заказников или причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе:

* распашка земель;
* все виды рубок, кроме санитарных;
* сенокошение на лесных полянах до 5 га выпас скота, заготовка и сбор грибов, ягод, орехов, плодов, семян, лекарственных и иных растений, другие виды пользования растительным миром;
* охота, лов рыбы, добывание животных, не отнесенных к объектам охоты и рыболовства, другие виды пользования животным миром;
* сбор зоологических, ботанических и минералогических коллекций, а также палеонтологических объектов;
* предоставление земельных участков под застройку, а также для коллективного садоводства и огородничества;
* проведение гидромелиоративных и ирригационных работ, геологоразведочные изыскания и разработка полезных ископаемых;
* строительство зданий и сооружений, дорог и трубопроводов, линий электропередач и прочих коммуникаций, за исключением зданий, дорог, сооружений, трубопроводов, линий электропередач, и прочих коммуникаций, связанных с обеспечением и функционированием населенных пунктов Республики Дагестан, а также с реконструкцией и капитальным ремонтом иных сооружений, в существующих границах;
* применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста;
* взрывные работы;
* проезд и стоянка транспортных средства вне дорог общего пользования;
* устройство привалов, бивуаков, туристических стоянок и лагерей, иные формы отдыха населения;
* любые иные виды хозяйственной деятельности, рекреационного и другого природопользования, препятствующего сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и их компонентов.

54.4. Береговая полоса

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров[[5]](#footnote-5).

54.5. Рыбоохранная зона

В целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности[[6]](#footnote-6).

Рыбоохранной зоной является территория, которая прилегает к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения.

[Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_80509/" \l "dst100008) установления рыбоохранных зон, ограничения осуществления хозяйственной и иной деятельности и особенности введения таких ограничений в рыбоохранных зонах определяются Правительством Российской Федерации.

54.6. Рыбохозяйственная заповедная зона

Водные объекты рыбохозяйственного значения или их участки, имеющие значение для сохранения водных биоресурсов ценных видов, могут быть объявлены рыбохозяйственными заповедными зонами[[7]](#footnote-7).

Рыбохозяйственной заповедной зоной является водный объект или его часть с прилегающей к ним территорией, на которых устанавливается особый режим хозяйственной и иной деятельности в целях сохранения водных биоресурсов и создания условий для развития аквакультуры и рыболовства (в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108781/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100157) от 28.12.2010 N 420-ФЗ).

В рыбохозяйственных заповедных зонах хозяйственная и иная деятельность может быть запрещена полностью или частично либо постоянно или временно.

[Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_205588/d927187f77f77908a03aeba2b377c5600f9939b4/" \l "dst100012) образования рыбохозяйственных заповедных зон, виды хозяйственной и иной деятельности, которые могут быть запрещены или ограничены в рыбохозяйственных заповедных зонах, определяются Правительством Российской Федерации.

**Глава 10.** **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КАСПИЙСК**

**Статья 55. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

55.1 Правилами землепользования и застройки городского округа «город Каспийск» установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Республиканскими нормативами градостроительного проектирования Республики Дагестан[[8]](#footnote-8) и местными нормативными актами, включающими в себя:

* ***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.***

В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Республики Дагестан, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

* ***Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.***

Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, проектов планировки территорий, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории;

* ***Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.***
* ***Максимальный процент застройки в границах земельного участка (определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка).***

55.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 44-54 настоящих Правил.

**Зоны жилой застройки**

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства[[9]](#footnote-9).

**Статья 56. Градостроительный регламент многоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и выше) Ж1**

Зона застройки Ж1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением **многоквартирных жилых домов от 9 этажей и выше**, с высокой плотностью застройки, с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов всех уровней обслуживания.

56.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более  квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Локальные объекты инженерной инфраструктуры, 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 | Не устанавливается |
| 2.6  Многоэтажная жилая застройка  (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир) | Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, локальные объекты инженерной инфраструктуры, 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 | Не устанавливаются |
| 2.7.  Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Не устанавливаются |
| 2.7.1  Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Размещение 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 | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат без возможности техобслуживания и мойки машин | Не устанавливаются |
| 3.4.  Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10341) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.4.2  Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.5  Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10351) | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры  гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса | Не устанавливаются |
| 3.5.1  Дошкольное, и среднее начальное 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) | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры  гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса | Не устанавливаются |
| 3.5.2  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) | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры  гаражи служебного автотранспорта, спортивные сооружения, бассейны, лабораторные корпуса | Не устанавливаются |
| 3.6  Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); |
| 3.8  Общественное управление | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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 |
| 4.1  Деловое управление | Не устанавливаются | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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) |
| 4.4.  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринима-тельской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 4.8  Развлечения | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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 |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в[коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с[кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

56.2.Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 2.5 и 2.6:

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**:

* минимальная площадь земельных участков устанавливается нормативами градостроительного проектирования;

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м;
* при развитии застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

**Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

* предельное количество этажей - от 9 (девяти) этажей и выше;

**Максимальная высота зданий** – до 36 м в сложившейся застройке, в районах нового строительства до 50 метров и выше 50 м , при наличии специальных согласований, в условиях преобразовании застроенных территорий допускается выше 50 м при наличии проекта планировки и специальных согласований.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* для многоквартирных многоэтажных жилых домов – 40%;
* в условиях реконструкции жилой застройки – 60%;

56.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, за исключением видов разрешенного использования, с кодами 2.5 и 2.6, определяются в соответствии с техническим регламентами.

Статья 57. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки зданиями малой и **средней этажности домами (до 8 этажей включительно)** Ж2

Зона жилой застройки Ж2 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением **многоквартирных жилых домов малой и средней этажности до 8 этажей** **включительно** с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

57.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.1.1  Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме составляет не более 15% общей площади помещений дома | Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; локальные объекты инженерной инфраструктуры; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 20% общей площади помещений дома | Не устанавливаются |
| 2.7.  Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 2.7.1  Объекты гаражного назначения | Гаражи для хранения личного автотранспорта граждан | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Размещение 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 | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Гаражи служебного и специального транспорта | Не устанавливаются |
| 3.5.1  Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки). | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.6  Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); |
| 3.8  Общественное управление | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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 |
| 4.1  Деловое управление | Не устанавливаются | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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) |
| 4.4.  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 4.8  Развлечения | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, аттракционов |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты) | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

57.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 2.3 и 2.5:

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

* минимальный размер земельного участка – определяется нормативами градостроительного проектирования.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* жилые здания следует располагать с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 10 метров, жилых улиц и проездов – не менее 6 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);
* при развитии застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

**Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений –** не выше 8 (восьми) надземных этажей включительно.

**Максимальный процент застройки** – не более 40% (в условиях реконструкции существующей застройки - не более 60%).

57.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, за исключением видов разрешенного использования, с кодами 2.3 и 2.5 определяются в соответствии с техническим регламентами.

*Примечание:*

*В пределах зоны застройки малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами Правилами рассматриваются четыре (4) территориальные зоны, в пределах которых должна быть осуществлена деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ).*

*Согласно ст.30 Градкодекса РФ, в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:*

*1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;*

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

*3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;*

*4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный* *регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории[[10]](#footnote-10).*

**Статья 58. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж3**

Зона жилой застройки Ж3 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением **индивидуальных** **жилых домов не выше 3-х (трех) надземных этажей, включая мансардный этаж**, с участками, с размещением объектов повседневного обслуживания.

58.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.1.  Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | Хозяйственные постройки; гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса, и птицы; беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;  теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны (при подключении к сетям водоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Малоэтажные многоквартирные дома, блокированные малоэтажные одноквартирные жилые дома при условии размера земельного участка не более 1200 м2 |
| 2.2  Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | Хозяйственные постройки, здания и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса, и птицы, беседки и навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, теплицы, оранжереи, индивидуальные бассейны, бани и сауны (при подключении к сетям водоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Не устанавливаются |
| 2.7  Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Размещение 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 | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты) | Гаражи служебного и специального транспорта | Не устанавливаются |
| 3.5.1  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) | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.6  Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры.  Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | |  | | --- | | 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) | |
| 4.4.  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 5.1  Спорт | |  | | --- | | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), размещение спортивных баз и лагерей | | Устройство площадок для занятия водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения инвентаря) | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного автотранспорта |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Размещение хозяйственных построек; размещение гаражей служебного и специального автотранспорта | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

58.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 2.1 и 2.2:

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

* предельно допустимые размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков устанавливаются органами местного самоуправления;
* размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды), ее размещения в структуре городского округа следующие:
* ширина земельного участка по фасаду должна быть не менее 10 метров;
* 250-1800 м² (включая площадь застройки) – при одно-трехэтажных домах в застройке усадебного типа на новых периферийных территориях или при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки на резервных территориях, в пригородной зоне;
* 800 м² (включая площадь застройки) – при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях, в условиях реконструкции существующей застройки любой величины, на резервных территориях и в пригородной зоне;
* 60-100 м² (без площади застройки) – при одноквартирных коттеджных домах блокированного типа, высотой один-три этажа, количеством не более десяти на новых периферийных территориях, при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки, на резервных территориях и в пригородной зоне;

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц не менее 5м, от красной линии проездов не менее 5м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5м;
* до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3м, от построек для содержания скота и птицы не менее 4м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1м;
* при развитии застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

**Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**:не выше 3-х (трех) надземных этажей, включая мансардный этаж.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%;

58.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, за исключением видов разрешенного использования, с кодами 2.1 и 2.2 определяются в соответствии с техническими регламентами.

Статья 59. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных участков Ж4

Зона Ж4 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, выделенных для ведения садоводства и дачного хозяйства (садово-дачных некоммерческих объединений) с размещением **жилых** **дачных домов пригодных для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных** **этажей.**

59.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.7  Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 6.7  Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства внегородского значения | Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 11.1  Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 11.2  Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 11.3  Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, берегозащитных сооружений) | Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 13.2  Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры | Размещение хозяйственных строений и сооружений (гаражи, стоянки для автомобилей, мастерские, сараи, теплицы, бани, сауны и надворные туалеты при условии строительства септика с фильтрующим колодцем, летние кухни и пр.) | Не устанавливаются |
| 13.3  Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | Размещение хозяйственных строений и сооружений (гаражи, стоянки для автомобилей, мастерские, сараи, теплицы, бани, сауны, надворные туалеты при условии строительства септика с фильтрующим колодцем, летние кухни и пр.) | Не устанавливаются |

59.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 13.2 и 13.3:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

* площадь индивидуального садового (дачного) участка принимается не менее 0,06 га.

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м;
* ширина фасада жилого строения (или дома) должна быть не менее 10 метров;
* жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии проездов не менее чем на 3 м;
* между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния;
* расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

**Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

* предельное количество этажей – не выше 3 (трех) надземных этажей (2 этажа с мансардой);
* минимальное количество этажей не нормируется.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка не более 40%:**

* площадь, занимаемая объектами, размещение которых настоящей статьей определено в качестве вспомогательного вида разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, не должна превышать 10% площади территории садоводческого или дачного некоммерческого объединения граждан.

59.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяются в соответствии с техническими регламентами.

Общественно-деловые зоны

Статья 60. Градостроительный регламент зоны многофункциональной общественно-деловой застройки **ОД1**

Зона ОД1выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением объектов **общественно-делового** и коммерческого назначения, объектов культуры, искусства и религиозного назначения.

60.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) | Гаражи служебного автотранспорта | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.6  Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев, устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.  Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии, духовные училища) | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.8  Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры) | Административно-бытовые корпуса, производственные и (или) опытно-производственные корпуса, теплицы, оранжереи, питомники, хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта и техники, ремонтные мастерские, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.9.1  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 | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.10  Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/103101) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.0  Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.1  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.2  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.9](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1045) | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Не устанавливаются |
| 4.3  Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | Гаражи и (или) гостевые автостоянки, стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.4.  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.5  Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.8  Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования: | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

60.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов – не более 80%,
* для земельных участков площадью до 150 кв.м. – 100%;

Статья 61. Градостроительный регламент зоны учреждений высшего, среднего начального профессионального образования и дошкольного учреждения **ОД2**

ЗонаОД2выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением **объектов** образования и науки.

61.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.5  Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10351) | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования **с** [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

61.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 3.1, 3.5 и 3.9:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков**:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка**:

* максимальный процент застройки для объектов для объектов размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.5 и 3.9– не более 60% (в условиях реконструкции существующей застройки – не более 80%).

61.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье за исключением видов разрешенного использования, с кодами 3.1, 3.5 и 3.9, определяются в соответствии с техническим регламентами.

Статья 62. Градостроительный регламент зоны специализированных лечебных-профилактических учреждений **ОД3**

ЗонаОД3выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением объектов **здравоохранения в т. ч. специализированных лечебно-профилактических учреждений ОД3**

62.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.4  Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10341) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, здания, сооружения для ремонта и технического обслуживания специального автотранспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры, административно-бытовые корпуса и топливораздаточные пункты станций скорой медицинской помощи, | Не устанавливаются |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, здания, сооружения для ремонта и технического обслуживания специального автотранспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры, административно-бытовые корпуса и топливораздаточные пункты станций скорой медицинской помощи, | Не устанавливаются |
| 3.4.2  Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, здания, сооружения для ремонта и технического обслуживания специального автотранспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры, административно-бытовые корпуса и топливораздаточные пункты станций скорой медицинской помощи, | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

62.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов – не более 60%.

Статья 63. **Градостроительный** регламент зоны **многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки ЖД1**

Зона застройки ЖД1выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых кварталов и районов с размещением жилых домов, объектов общественно-делового, коммерческого назначения, культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и общественного управления, банковской и страховой деятельности, религиозного использования) и иных объектов, предусмотренных настоящей статьей.

63.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | Благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Не устанавливаются |
| 2.6  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир) | Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | Не устанавливаются |
| 2.7.  Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | Хозяйственные постройки, павильоны для отдыха детей и укрытия от осадков, игровые павильоны и сооружения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 2.7.1  Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.4.  Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10341) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, здания, сооружения для ремонта и технического обслуживания специального автотранспорта, лаборатории, культовые здания и сооружения, теплицы, оранжереи, бассейны, спортивные корпуса, локальные объекты инженерной инфраструктуры, административно-бытовые корпуса и топливораздаточные пункты станций скорой медицинской помощи, | Не устанавливаются |
| 3.5  Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10351) | Административно-бытовые корпуса, здания, сооружения для ремонта и технического обслуживания специального автотранспорта, топливораздаточные пункты, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.6  Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | Хозяйственные постройки, гаражи служебного транспорта, спортивные и физкультурные сооружения, бассейны, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | |  | | --- | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.8  Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.10  Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания  или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/103101) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, здания и сооружения для хранения трупов животных, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.1  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.2  Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.9](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1045) | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.3  Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м | Гаражи и (или) гостевые автостоянки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.4.  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.5  Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.8  Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования: | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

63.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, с кодами 2.5 и 2.6:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* жилые здания следует располагать с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 10 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);
* при развитии застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 2,5 и 2,6 – не более 40%, для иных объектов (многофункциональных зданий) – не более 60%;

63.3. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье за исключением видов разрешенного использования, с кодами 2.5 и 2.6, определяются в соответствии с техническим регламентами.

Зоны рекреационного назначения

Статья 64. Градостроительный регламент зоны спортивных сооружений Р1

ЗонаР1 выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов капитального строительства массового спорта, физической культуры.

64.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.1  Деловое управление | Не устанавливаются |  | 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) |
| 4.4  Магазины | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.8  Развлечения | В части размещения объектов капитального строительства предназначенных для размещения аквапарков, аттракционов и игровых площадок | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 5.0  Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5 | Стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения теннисные корты, поля для спортивной игры, трамплины), велосипедные дорожки | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 5.2  Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и  дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 7.2  Автомобильный транспорт | В части оборудования земельных участков для стоянки автомобильного транспорта | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

64.2. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м.

64.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 64.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами.

Статья 65. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений общего пользования, внутриквартального озеленения, парковая зона **Р2**

ЗонаР2выделена для обеспечения правовых условий установления полос отвода автомобильных дорог, размещение улично-дорожной сети (за исключением внутриквартальных проездов, объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства), установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов указанных объектов, в том числе для размещения парков, скверов, бульваров, газонов в границах таких территорий.

65.1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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 |
| 3.6  Культурное развитие | Не устанавливаются | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 4.6  Общественное питание | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4.8  Развлечения | В части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения аттракционов и игровых площадок | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | В части устройства площадок для занятий спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 7.2  Автомобильный транспорт | В части оборудования земельных участков для стоянок автомобильного транспорта | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

65.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 65.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами

Статья 66. Градостроительный регламент зоны объектов спорта, отдыха развлечений, туризма, санаторно-курортного лечения Р3

ЗонаР3выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов капитального строительства оздоровительного назначения и туризма.

66.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.4  Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.4  Здравоохранение | В части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (санатории, профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.1  Деловое управление | Не установлены | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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) |
| 4.4  Магазины | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.7  Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Гаражи и стоянки автомобилей, хозяйственные постройки, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 5.1  Спорт | В части размещения объектов капитального строительства в качестве баз отдых сезонного назначения включая детские оздоровительные лагеря, устройства площадок для занятий спортом и физкультурой (беговых дорожек) | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 5.2  Природно-познавательный туризм | В части устройства троп и дорожек | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки.  Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |

66.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м;
* высота зданий сооружений расположенных в зоне оздоровительного назначения и туризма, не должна превышать 21 метр.

66.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 66.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами.

Производственные и коммунальные зоны

**Статья 67. Градостроительный регламент зоны многофункциональной производственной, коммунальной и общественно-деловой застройки ПКД1**

Зона застройки ПКД1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции производственных территорий с преимущественным размещением производственных, складских, коммунальных и иных объектов, предусмотренных настоящей статьей.

67.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 4.1  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.9.1  Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Не устанавливаются |
| 6.3  Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.4  Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.6  Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.9  Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 7.1  Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования: | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

67.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов – не более 60%.

67.3. Санитарно-защитные зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

**Статья 68. Градостроительный регламент зоны производственно-деловой ПД**

Зона застройки ПД выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции производственных территорий коммунальных и иных объектов, предусмотренных настоящей статьей.

68.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 4.1  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.9.1  Объекты придорожного сер виса | 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 | Не устанавливаются |
| 6.3  Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.4  Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.6  Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.9  Склады |  | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны | Не устанавливаются |
| 7.1  Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования: | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

68.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов – не более 60%.

68.3. Санитарно-защитные зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

Статья 69. Градостроительный регламент зоны промышленно-производственных объектов **ПК1**

ЗонаПК1выделена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации промышленно-производственных объектов различных классов опасности. Для объектов I-II классов опасности предусматривается установление санитарно-защитных зон от 1000 м до 500 м; для объектов III класса опасности предусматривается установление санитарно-защитных зон до 300 м; для объектов IV-V классов опасности предусматривается установление санитарно-защитных зон от 100 м до 50 м.

69.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта;  административно-бытовые корпуса организаций, занимающихся оказанием коммунальных услуг;  стоянки и гаражи уборочной и аварийной техники | Не устанавливаются |
| 3.3  Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Автостоянки и гаражи для автомобилей, сдаваемых в прокат, здания и сооружения для мойки и технического обслуживания автомобилей | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 3.9  Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки(научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной работы | Административно-бытовые корпуса, производственные и (или) опытно-производственные корпуса, теплицы, оранжереи, питомники, хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта и техники, ремонтные мастерские, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 3.10  Ветеринарное обслуживание | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, здания и сооружения для хранения трупов животных, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания  или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 |
| 4.1  Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Гаражи служебного автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры  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) | Не устанавливаются |
| 4.3  Рынки, за исключением оптовых | Не устанавливаются | Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 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 |
| 4.4  Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.6  Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гаражи и стоянки специального автотранспорта, локальные объекты общественного питания | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 4.9.1  Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции, комплексы, автозаправочные комплексы, многофункциональные, объекты технического обслуживания автомобилей, автомобильные мойки | Здания, сооружения или помещения сервисного обслуживания водителей и пассажиров, здания, сооружения или помещения сервисного обслуживания транспортных средств на АЗС, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.2  Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.3  Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.3.1  Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.4  Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.5  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 | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.6  Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.7  Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.9  Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для персонала | Не устанавливаются |
| 7.1  Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7.3  Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 11.2  Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

69.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Минимальные отступы от границ земельных участков:**

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

* максимальный процент застройки для объектов – не более 60%.

69. 3. Санитарно-защитные зоны при размещении, реконструкции промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты.

Зоны специального назначения

Статья 70. Градостроительный регламент зоны кладбищ СН1

ЗонаСН1 выделена для обеспечения правовых условий размещения участков территории города, предназначенных для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон.

70.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | Объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.2  Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы психологической и бесплатной юридической помощи) | Хозяйственные постройки, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 9.3  Историко-культурная деятельность | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Мемориальные захоронения, памятники, мемориалы |
| 3.4.1  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | В части размещения пунктов оказания первой медицинской помощи | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| 4.6  Общественное питание | Залы поминальных обедов | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Обеспечение внутреннего правопорядка | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.1  Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

70.2. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.

70.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 70.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами.

Статья 71. Градостроительный регламент зоны складирования, захоронения и складирование отходов СН 2

ЗонаСН 2 выделена для обеспечения правовых условий размещения участков территории города, предназначенных для специально оборудованных сооружений в целях хранения отходов производства, потребления, утилизации коммунальных объектов, установления их санитарно-защитных зон, а также для размещения линейных и иных объектов в случаях, установленных настоящей статей.

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

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного  использования  земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные  виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:  поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения;  административно-бытовые корпуса организаций, занимающихся оказанием коммунальных услуг | Не устанавливаются |
| 3.9.1  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.7  Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства внегородского значения | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Объекты капитального строительства, обеспечивающие радиовещание, телевидение, связь внегородского значения | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.2  Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатываю-щих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

71.2.Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.

71.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 71.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Статья 72. Градостроительный регламент зоны **инженерной инфраструктуры ИТ1**

Зонавыделена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации инженерной инфраструктуры.

72.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, объекты для размещения служб охраны и наблюдения | Не устанавливаются |
| 3.9.1  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) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |  | Не устанавливаются |
| 6.7  Энергетика | Размещение тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1031) | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 7.5  Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |  | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 11.2  Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 11.3  Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

72.2.Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

Статья 73. Градостроительный регламент зоны для размещения объектов транспорта ИТ2

Зонавыделена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта.

73.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 3.9.1  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) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.9  Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/10271) | В части размещения стоянок | Не устанавливаются |
| 6.9  Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для персонала;  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 | Не устанавливаются |
| 4.9.1  Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | здания, сооружения или помещения сервисного обслуживания водителей и пассажиров, здания, сооружения или помещения сервисного обслуживания транспортных средств на АЗС, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 7.0  Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 7.2  Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

73.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

Зона военных и режимных объектов

Статья 74. Градостроительный регламент зоны военных и режимных объектов ВО

ЗонаВОвыделена для обеспечения правовых условий размещения участков территории города, предназначенных для объектов обороны, безопасности, а также мест содержания под стражей подозреваемых и обвиняемых, учреждений и органов, исполняющих наказание, установления санитарно-защитных зон указанных объектов, размещение иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне режимных территорий, либо с обслуживанием таких объектов.

74.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного  использования  земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 2.5  Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) | Благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | Не устанавливаются |
| 2.6  Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); | Благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) | Размещение зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Не устанавливаются |
| 3.4  Здравоохранение | В части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального транспорта, лаборатории, локальные объекты инженерной инфраструктуры) | Не устанавливаются |
| 3.5  Образование и просвещение | Не устанавливаются | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний). | Не устанавливаются |
| 3.7  Религиозное использование | Не устанавливаются | Индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); |
| 3.9.1  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Гидрометеостанции, посты наблюдения за состоянием окружающей среды, гидрологические посты | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, техники, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 4.4  Магазины | Не устанавливаются | Не устанавливаются | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6  Общественное питание | Не устанавливаются | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 6.7  Энергетика | Объекты электросетевого хозяйства внегородского значения | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 6.8  Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Хозяйственные постройки, стоянки автомобилей, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры, объекты гражданской обороны, столовые для сотрудников предприятий | Не устанавливаются |
| 7.4  Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности | Размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | Не устанавливаются |
| 8.0  Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.1  Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты) | Не устанавливаются |
| 8.2  Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.3  Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 8.4  Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | Не устанавливаются | Не устанавливаются |
| 12.0  Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети | Не устанавливаются | Не устанавливаются |

74.2. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м.

74.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанного в пункте 74.2, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье определяется в соответствии с техническими регламентами.

Зоны сельскохозяйственного назначения

Статья 75. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий СХ1

Зонавыделена для обеспечения правовых условий реализации хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

75.1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Код по классификатору.  Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | |
| --- | --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1.1  Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1012) | Гаражи служебного и специального автотранспорта, сельскохозяйственной техники;  здания для хранения запасных частей сельскохозяйственной техники, сооружения для хранения горюче-смазочных материалов, топливозаправочные пункты, хозяйственные постройки | Не устанавливаются |
| 1.15  Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, административно-бытовые корпуса, объекты для размещения служб охраны и наблюдения, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 1.17  Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, лабораторные корпуса | Не устанавливаются |
| 1.18  Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | Локальные объекты инженерной инфраструктуры, гаражи и стоянки автотранспорта | Не устанавливаются |
| 1.2  Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и специального автотранспорта, локальные объекты инженерной инфраструктуры | Не устанавливаются |
| 1.3  Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | Гаражи служебного и специального автотранспорта, сельскохозяйственной техники;  здания для хранения запасных частей сельскохозяйствен-ной техники, сооружения для хранения горюче-смазочных материалов, топливозаправочные пункты, хозяйственные постройки | Не устанавливаются |
| 3.1  Коммунальное обслуживание | Не устанавливаются | Локальные объекты инженерной инфраструктуры | 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) |
| 1.7  Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Гаражи служебного и специального автотранспорта, сельскохозяйственной техники;  здания для хранения запасных частей сельскохозяйственной техники, сооружения для хранения горюче-смазочных материалов, топливозаправочные пункты, хозяйственные постройки | Не устанавливаются |
| 1.8  Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции | Гаражи служебного и специального автотранспорта, сельскохозяйственной техники;  здания для хранения запасных частей сельскохозяйственной техники, сооружения для хранения горюче-смазочных материалов, топливозаправочные пункты, хозяйственные постройки | Не устанавливаются |
| 13.1  Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | Размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | Не устанавливаются |
| 1.0  Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1-1.18](http://ivo.garant.ru/#/document/70736874/entry/1011) | Размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйствен-ной продукции | Не устанавливаются |
| 1.14  Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | Гаражи служебного и специального автотранспорта, сельскохозяйствен-ной техники;  здания для хранения запасных частей сельскохозяйственной техники, сооружения для хранения горюче-смазочных материалов, топливозаправочные пункты, хозяйственные постройки | Не устанавливаются |

75.2. Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

1. Градостроительный кодекс РФ в ред. от 31.12.2017 (с изм. и доп., в действующей редакции) [↑](#footnote-ref-1)
2. Градостроительный кодекс РФ в ред. от 29.07.2017 (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.03.2018) [↑](#footnote-ref-3)
4. Федеральный закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ (ред. от 26.07.2017) "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" [↑](#footnote-ref-4)
5. ["Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 29.07.2017)](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_60683/) [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 20.12.2004 N 166-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) [↑](#footnote-ref-6)
7. Федеральный закон от 20.12.2004 N 166-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2016) [↑](#footnote-ref-7)
8. Утверждены Постановлением Правительства РД от 22.01.2010 №14 (в ред. от 08.12.2017) [↑](#footnote-ref-8)
9. Республиканские нормативы градостроительного проектирования [↑](#footnote-ref-9)
10. В связи с отсутствием информации о численности населения в рассматриваемых зонах, не представляется возможным привести расчетные показатели [↑](#footnote-ref-10)