

ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
КУЗЬМИНСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ  
НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
ЗНАМЕНСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

04.12.2018

пос. Кузьминский

№ 22

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области, утвержденные решением Кузьминского сельского Совета народных депутатов от 17.05.2012 №191(с изменениями и дополнениями от 27.07.2015, 26.12.2016,05.10.2017)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации отдельные законодательные акты Российской Федерации, руководствуясь Уставом Кузьминского сельсовета

Кузьминский сельский Совет народных депутатов решил:

1. Утвердить изменения, которые вносятся в Правила землепользования и застройки Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области, утвержденные решением Кузьминского сельского Совета народных депутатов от 17.05.2012 №191 следующие изменения:

порядка применения правил землепользования и застройки Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области и внесение изменений в указанные правила, градостроительных регламентов согласно приложению №1;

карты градостроительного зонирования Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области согласно приложению №2;

карты зон с особыми условиями использования территорий Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области согласно приложению №3;

сведений о границах территориальных зон, входящих в состав поселения Кузьминского сельсовета Знаменского района Тамбовской области согласно приложения №4;

2. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее решение в печатном средстве массовой информации Кузьминского сельсовета «Информационный бюллетень» и разместить на официальном сайте администрации сельсовета в сети Интернет.

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную депутатскую комиссию по бюджету, экономике, налогообложению (С.П.Дёмина).

Глава сельсовета

Л.А.Фёдорова

# **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

1. В настоящих Правилах землепользования и застройки используются следующие понятия:

1.1. Градостроительная деятельность:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

2) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

3) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

4) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

5) градостроительный регламент - устанавливаемые 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, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

6) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия

хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

7) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

#### 1.2. Параметры разрешённого строительства:

1) высота зданий, строений, сооружений - одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конёк или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде (крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются);

2) коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

3) коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка - определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) этажность зданий, строений и сооружений - количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа, в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра. Первым надземным считается этаж, пол которого находится не ниже уровня планировочной земли. Если отдельные части жилого дома имеют разное количество надземных этажей, его этажность определяется по наибольшему количеству этажей в здании;

6) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на земельных участках в соответствии с градостроительным регламентом;

7) площадь земельного участка - площадью земельного участка, определённой с учётом установленных требований Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»,

является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость;

8) затеснённая застройка - застройка территории ниже нормируемой или участок менее нормируемого.

### 1.3. Линии регулирования застройки:

1) 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;

2) линия регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка.

### 1.4. Зоны с особыми условиями использования территорий:

1) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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;

2) охранные зоны - территории в границах которых, устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

3) охрана водных объектов - система мероприятий, направленных на сохранение и восстановление водных объектов;

4) охранная зона газораспределительной сети - территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий её эксплуатации и исключения возможности её повреждения;

5) охранные зоны объектов железнодорожного транспорта - 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;

6) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой;

7) приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения

безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории;

8) санитарно-защитная зона (СЗЗ) - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I - II классов опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

9) санитарный разрыв - расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов;

10) зооветеринарный разрыв - минимальное расстояние между животноводческими предприятиями, препятствующее распространению эпизоотии и других заболеваний животных.

1.5. Ч.4 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации определён перечень территорий (земельных участков), на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Территории (земельные участки) с ограниченной хозяйственной деятельностью, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, в том числе:

1) территория объекта культурного наследия - территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со ст.3.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведён государственный кадастровый учёт;

2) 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);

3) прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

4) земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами - определение линейного объекта и земельного участка приведено в настоящей статье Правил.

1.6. Ч.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации определён перечень земель и территорий, для которых градостроительные

регламенты не устанавливаются. Территории (земельные участки) с ограниченной хозяйственной деятельностью, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, в том числе:

1) водный объект - природный или искусственный водоём, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима;

2) земли, покрытые поверхностными водами - поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии. К поверхностным водным объектам относятся:

2.1) моря или их отдельные части (проливы, заливы, в том числе бухты, лиманы и другие);

2.2) водотоки (реки, ручьи, каналы);

2.3) водоёмы (озёра, пруды, обводненные карьеры, водохранилища);

2.4) болота;

2.5) природные выходы подземных вод (родники, гейзеры);

2.6) ледники, снежники.

1.7. Субъекты и объекты земельных отношений:

1) **земельный участок** - объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи;

2) местоположение границ земельного участка - местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части;

3) арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

4) землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

5) землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

6) правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

7) собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

8) обладатели публичного сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации;

9) 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, снос 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;

10) технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных законодательством о градостроительной деятельности.

#### 1.8. Элементы планировочной структуры:

1) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

2) квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории;

3) район - формируется как группа кварталов (микрорайонов), как правило, в пределах территории, ограниченной магистральными улицами, линиями железных дорог, естественными рубежами. Площадь территории района не должна превышать 250 га. Выделяются жилой район, промышленный

район, а также территории размещения садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, территории товариществ собственников недвижимости.

#### 1.9. Линейные объекты:

1) автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся её технологической ч., - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

2) линейно-кабельные сооружения связи - объекты инженерной инфраструктуры, созданные или приспособленные для размещения кабелей связи;

3) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

4) линии связи - линии передачи, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи;

5) распределительный газопровод - газопровод, обеспечивающий подачу газа от газораспределительных станций магистральных газопроводов или других источников газоснабжения до газопроводов-вводов или организаций - потребителей газа;

б) сеть инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для инженерно-технического обеспечения зданий и сооружений;

7) трасса газопровода - положение оси газопровода на местности, определяемое двумя проекциями: горизонтальной (планом) и вертикальной (продольным профилем).

#### 1.10. Объекты капитального строительства, некапитальные строения, сооружения:

1) блокированный жилой дом (жилые дома блокированной застройки в границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами) - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (в том числе с приквартирного участка);

2) здание - результат строительства, представляющий собой объёмную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для

проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

3) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящих Правилах в одном значении, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящими Правилами, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

*Параметры объекта, возводимого на дачном (садовом) участке до 01.01.2019, должны соответствовать [п.3 ч.1.10 настоящей статьи Правил](#). Объект индивидуального жилищного строительства может превышать параметры, если разрешение на строительство получено до 04.08.2018, и параметры соответствуют требованиям разрешения;*

4) многоквартирный дом (многоквартирные дома в границах зон застройки малоэтажными жилыми домами, среднеэтажными жилыми домами, многоэтажными жилыми домами) - жилой дом, состоящий из одной или нескольких блок-секций, в каждой из которых находятся несколько квартир (две и более квартир) и помещения общего пользования, каждая из блок-секций имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Квартиры, имеют самостоятельные выходы либо на земельный участок (территорию общего пользования), прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом имеет общее имущество помещений общего пользования, в том числе собственников помещений в таком доме;

5) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

5.1) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

б) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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;

7) реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечёт за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъёмности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

8) 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, грузоподъёмности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

9) сооружение - результат строительства, представляющий собой объёмную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

10) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

11) снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путём его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей.

1.11. Информационное обеспечение градостроительной деятельности:

1) информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений (применяется в данной редакции до 01.01.2019);

2) федеральная государственная информационная система территориального планирования (далее по тексту - ФГИС ТП) - информационно-аналитическая система, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных

системах обеспечения градостроительной деятельности, и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования (применяется в данной редакции до 01.01.2019);

3) градостроительный план земельного участка - информационный документ для обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

1.12. Наряду с понятиями, приведёнными в настоящей статье Правил, в Правилах землепользования и застройки используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Тамбовской области, связанных с регулированием землепользования и застройки.

## **Статья 2. Назначение и состав Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, обеспечении прав граждан, равенстве прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в области землепользования и застройки; обеспечении открытой информации о Правилах землепользования и застройки и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовке документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развитию застроенных территорий; контроле соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, а также непосредственно завершённым строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила землепользования и застройки применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов на территории муниципального образования:

1) предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

2) предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

3) разработка и согласование проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

4) подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

5) контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

б) иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

4. Правила землепользования и застройки применяются совместно:

1) с техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды;

2) межгосударственными и национальными стандартами;

3) сводами правил;

4) санитарными правилами, нормами и нормативами;

5) с установленными ограничениями прав на использование территорий, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, требованиями, связанными с обязательным использованием земельных участков с их целевым назначением и требованиями охраны земель и водных объектов:

- особыми условиями использования земельных участков и режимами хозяйственной деятельности в зонах с особыми условиями использования территорий (охранных, санитарно-защитных зонах и др.);

- особыми условиями охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, сохранения

плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

- условиями начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

- ограничениями использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленными на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория;

- соблюдение требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по целевому назначению - для нужд сельского хозяйства, а также предназначенных для этих целей;

- обеспечение требований к использованию и охране водных объектов;

- иными требованиями и ограничениями использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, установленных федеральными законами;

б) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. При подготовке проекта Правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

5.1. Обязательным приложением к Правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

5.2. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, установлены приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2018 № 236 «Об установлении форм графического и текстового описания

местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях, сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа, сведения о границах территориальных зон».

6. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) РАЗДЕЛ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные Правила;

2) РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования;

3) РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты.

7. РАЗДЕЛ I включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

8. РАЗДЕЛ II содержит две карты:

1) Карта градостроительного зонирования;

2) карта зон с особыми условиями использования территории.

9. РАЗДЕЛ III содержит описание градостроительных регламентов.

Содержание градостроительных регламентов определено [ч.4 ст.11 настоящих Правил](#) и ч.6 ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория в границах, установленных законом Тамбовской области, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

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

2.1. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы

государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий.

#### **Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки распространяются на всю территорию муниципального образования.

2. Правила землепользования и застройки обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, и их должностными лицами.

3. Правила землепользования и застройки не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации.

3.1. Срок приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, *не может превышать шесть месяцев.*

#### **Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

2. Орган местного самоуправления поселения в пределах полномочий, установленных Уставом муниципального образования, законодательством о градостроительной деятельности и ст.9 настоящих Правил обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём их опубликования в средствах массовой информации в порядке, установленном Уставом муниципального образования официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

3. Правила землепользования и застройки, в соответствии со ст.57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляются органом местного самоуправления поселения в пределах полномочий, установленных Уставом муниципального образования, законодательством о градостроительной деятельности и ст.9 настоящих Правил в орган местного

самоуправления муниципального района для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. К Правилам землепользования и застройки, в соответствии со ст.57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, органом местного самоуправления поселения в пределах полномочий, установленных Уставом муниципального образования, законодательством о градостроительной деятельности и ст.9 настоящих Правил обеспечивается доступ в ФГИС ТП.

*4.1. Ч.4 настоящей статьи Правил применяется до 01.01.2019.*

## **Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам. Выдача разрешений на строительство**

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, виды разрешённого 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 (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2. Реконструкция указанных в ч.1 настоящей статьи Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в ч.1 настоящей статьи Правил земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

4. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утверждённом до дня вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 №373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», может быть

использована в течение срока, который установлен нормативным правовым актом высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации и *не может быть менее чем три года и более чем восемь лет* со дня вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ, для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, выдачи разрешений на строительство. По истечении установленного срока использование информации, указанной в таком градостроительном плане земельного участка, не допускается.

5. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного ч.5.4 настоящей статьи Правил), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящими Правилами подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее также - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешённым использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5.1. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае, если разрешение на строительство объекта капитального строительства получено до дня вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ, выдача разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, представленного для получения разрешения на строительство такого объекта.

5.3. Не допускается выдача разрешений на строительство в случае несоответствия проектной документации объектов капитального строительства

ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

5.4. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

5.5. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с ч.7 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

5.6. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надёжности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утверждёнными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

*6.1. П.1 ч.6 настоящей статьи Правил применяется в данной редакции до 01.01.2019.*

6.2. Иные требования к разрешению на строительство устанавливаются законодательством Российской Федерации.

7. В случае, если перечень видов разрешённого использования и (или) наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и (или) наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил, такой вид разрешённого использования признается действительным вне зависимости от его соответствия настоящим Правилам.

8. Обязательного переоформления указанных выше правовых документов не требуется.

## **Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории**

1. Подготовка Правил землепользования и застройки осуществляется с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. В случае приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.

*1.1. Ч.1 настоящей статьи Правил применяется в данной редакции до 01.01.2019.*

2. При подготовке Правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечивается выполнение требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и ч.5 ст.2 настоящих Правил.

3. Со дня вступления в силу настоящих Правил не реализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с настоящими Правилами.

## **Сведений о границах территориальных зон, входящих в состав поселения Александровского сельсовета Знаменского района Тамбовской области.**

1. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

1) с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

2) для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребёнка, дома престарелых, больницы);

3) как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

4) как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В зонах смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, 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.

*2.1. Ч.2 настоящей статьи Правил применяется в данной редакции до 01.01.2019.*

3. В зонах смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) допускается также размещать объекты бизнеса, малые предприятия по переработке сельскохозяйственного сырья, а также другие производственные объекты, размещение которых допустимо в жилых зонах, в том числе малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м.

### **Статья 35.1. Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)**

1. Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1) выделена в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1) по таблице 2.

Таблица 2

### Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<b>Основные виды разрешённого использования</b>						
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	мин. площадь земельного участка - 300 кв.м / макс. площадь земельного участка - 2000 кв.м	3 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м	60%	не подлежат установлению
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	3 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м	40%	не подлежат установлению
2.3	Блокированная жилая застройка	мин. площадь земельного участка - 800 кв.м / макс. площадь земельного участка - 4000 кв.м, из нормы расчёта площади земельного участка 400 кв.м на один блок	3 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м	40%	не подлежат установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
	Спорт	мин. площадь земельного участка - 2000 кв.м / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	5.1	1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	
11.0	Водные объекты	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
1.7	Животноводство	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	не подлежат установлению	1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежит установлению	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	мин. площадь земельного участка - 400 кв.м / макс. площадь земельного участка - 4000 кв.м, из нормы расчёта площади земельного участка 200 кв.м на одну квартиру	3 м	4 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 25 м	60%	
2.7.1	Объекты гаражного назначения	мин. площадь земельного участка - 15 кв.м / макс. площадь земельного участка - 120 кв.м	0 м	1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
3.2	Социальное обслуживание	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка	не подлежат установлению	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		участка - 5000 кв.м		установлению		
3.3	Бытовое обслуживание	мин. площадь земельного участка - 1500 кв.м / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	1 этаж, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	не подлежат установлению	70%	не подлежат установлению
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 39600 кв.м, из норм расчёта площади земельного участка по примечанию 5	8,5 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м	не подлежат установлению	по примечанию 6
3.6	Культурное развитие	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	
3.7	Религиозное использование	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м, из норм расчёта площади	3 м	не подлежат установлению	60%	

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		земельного участка по примечанию <sup>7</sup>				
3.8	Общественное управление	мин. площадь земельного участка - 1000 кв.м / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежит установлению	
3.9	Обеспечение научной деятельности	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	не подлежат установлению	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	
4.4	Магазины	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	60%	
4.5	Банковская и страховая деятельность	мин. площадь земельного участка - 1000 кв.м / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
4.6	Общественное питание	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м	1 м	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	60%	не подлежат установлению
6.8	Связь	не подлежат установлению	0 м	70 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	100%	не подлежат установлению

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
				не подлежит установлению		
13.3	Ведение дачного хозяйства	мин. площадь земельного участка - 300 кв.м / макс. площадь земельного участка - 1500 кв.м	3 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м	60%	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>						
4.9	Обслуживание автотранспорта	мин. площадь земельного участка - 15 кв.м / макс. площадь земельного участка - 500 кв.м	0 м	0 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона смешанной застройки (жилой и общественно-деловой) (Ж1)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры

Примечания:

**1** - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.

**2** - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**3** - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количестве надземных этажей не включаются.

**4** - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**5** - нормы расчёта площади земельного участка под объект дошкольного образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости\*:

1) до 100 мест - 44 кв.м на 1 место;

2) 100 - 500 мест - 38 кв.м на 1 место.

\* Исключительно в условиях реконструкции территории площадь земельного участка допускается уменьшать на 20%.

Нормы расчёта площади земельного участка под объект начального, основного, среднего общего образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости:

1) 40 - 400 мест - 55 кв.м на 1 место;

2) 400 - 500 мест - 65 кв.м на 1 место;

3) 500 - 600 мест - 55 кв.м на 1 место;

4) 600 - 800 мест - 45 кв.м на 1 место;

5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м на 1 место.

**6** - максимальная вместимость объектов дошкольного, начального и среднего общего образования:

1) объекта дошкольного образования - 500 мест;

2) объекта начального, основного, среднего общего образования - 1100 мест.

**7** - нормы расчёта площади земельного участка под объект религиозного назначения (код вида разрешённого использования 3.7): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.

**8** - нормативная потребность в приходских храмах - 7,5 храмов на 1000 православных верующих.

### Статья 36. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных пространственной доступностью для маломобильных групп населения.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешённых для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома,

жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Зоны специализированной общественной застройки формируются как специализированные центры - административные, медицинские, научные, учебные, выставочные, спортивные и другие, при этом следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства стоянок автомобилей большей вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктуры, а также степень воздействия на окружающую среду и прилегающую застройку.

### Статья 36.1. Зона специализированной общественной застройки (O1)

1. Зона специализированной общественной застройки (O1) выделена для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения социальных и духовных потребностей человека.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны специализированной общественной застройки (O1) по таблице 3.

Таблица 3

#### Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона специализированной общественной застройки (O1)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
Основные виды разрешённого использования						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
3.2	Социальное обслуживание	мин. площадь земельного участка - 250 кв.м / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	не подлежат установлению	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	мин. площадь земельного участка - 2000 кв.м / макс. площадь земельного участка	1 м	не подлежат установлению	70%	не подлежат установлению

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона специализированной общественной застройки (О1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		не подлежит установлению				
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	мин. площадь земельного участка - 10500 кв.м / макс. площадь земельного участка - 30000 кв.м	не подлежат установлению	не подлежат установлению	60%	по примечанию 5
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению. Нормы расчёта площади земельного участка по примечанию 6	не подлежат установлению	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению. Нормы расчёта площади земельного участка по примечанию 7	1 м	не подлежат установлению	70%	не подлежат установлению
3.6	Культурное развитие	не подлежат установлению	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
3.7	Религиозное использование	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению /	3 м	не подлежат установлению	60%	по примечанию 9

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона специализированной общественной застройки (О1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1</sup> / предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м, из норм расчёта площади земельного участка по примечанию 8				
5.1	Спорт	мин. площадь земельного участка - 2000 кв.м / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	0 м	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
11.0	Водные объекты	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
3.8	Общественное управление	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
3.8	Общественное управление	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
4.1	Деловое управление	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона специализированной общественной застройки (О1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь участка	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		участка не подлежит установлению		установлению		
4.6	Общественное питание	мин. площадь земельного участка не подлежит установлению / макс. площадь земельного участка - 3000 кв.м	1 м	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
4.7	Гостиничное обслуживание	мин. площадь земельного участка - 1375 кв.м / макс. площадь земельного участка - 5500 кв.м	не подлежат установлению	3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	не подлежат установлению
6.8	Связь	не подлежат установлению	0 м	70 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>						
4.9	Обслуживание автотранспорта	мин. площадь земельного участка - 15 кв.м / макс. площадь земельного участка - 2300 кв.м	0 м	0 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
<p>Примечания:</p> <p><b>1</b> - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p><b>2</b> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p><b>3</b> - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p><b>4</b> - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p>						

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона специализированной общественной застройки (О1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<p><b>5</b> - при необходимости размещения на земельном участке вспомогательных зданий и сооружений для обслуживания объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (код вида разрешённого использования 3.4.2) большей мощности, чем 500 коек, площадь земельного участка должна быть соответственно увеличена по заданию на проектирование. Исключительно в условиях реконструкции территории площадь земельного участка допускается уменьшать на 25%.</p> <p><b>6</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект дошкольного образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости*:</p> <p>1) до 100 мест - 44 кв.м на 1 место;</p> <p>2) 100 - 500 мест -38 кв.м на 1 место;</p> <p>3) в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест - 33 кв. м на 1 место.</p> <p>* Исключительно в условиях реконструкции территории площадь земельного участка допускается уменьшать на 20%.</p> <p>Нормы расчёта площади земельного участка под объект начального, основного, среднего общего образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости**:</p> <p>1) 40 - 400 мест - 55 кв.м на 1 место;</p> <p>2) 400 - 500 мест - 65 кв.м на 1 место;</p> <p>3) 500 - 600 мест - 55 кв.м на 1 место;</p> <p>4) 600 - 800 мест - 45 кв.м на 1 место;</p> <p>5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м на 1 место;</p> <p>6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м на 1 место;</p> <p>7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м на 1 место;</p> <p>8) более 2000 мест - 16 кв.м на 1 место.</p> <p>** Площадь земельного участка допускается увеличивать на 30%, если необходимо организовать учебно-опытную работу в границах земельного участка под объект начального, основного, среднего общего образования.</p> <p>При размещении на земельном участке под объект начального, основного, среднего общего образования здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличивать на 2000 кв.м.</p> <p><b>7</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект среднего профессионального образования (код вида разрешённого использования 3.5.2) при вместимости***:</p> <p>1) до 300 мест - 75 кв.м на 1 место;</p> <p>2) 300 - 900 мест - 65 кв. м на 1 место;</p> <p>3) 900 - 1600 мест - 40 кв. м на 1 место.</p> <p>*** Площадь земельного участка допускается уменьшать на 30% исключительно в условиях реконструкции территории - для профессиональных образовательных организаций гуманитарного профиля, а также допускается увеличивать на 50% - для профессиональных образовательных организаций сельскохозяйственного профиля.</p> <p><b>8</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект религиозного назначения (код вида разрешённого использования 3.7): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.</p> <p><b>9</b> - нормативная потребность в приходских храмах - 7,5 храмов на 1000 православных верующих.</p>						
<p><b>Примечания:</b></p> <p><b>1</b> - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p><b>2</b> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p><b>3</b> - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p><b>4</b> - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p><b>5</b> - при необходимости размещения на земельном участке вспомогательных зданий и сооружений для обслуживания объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (код вида разрешённого использования 3.4.2) большей мощности, чем 500 коек, площадь земельного участка должна быть</p>						

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона специализированной общественной застройки (О1)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<p>соответственно увеличена по заданию на проектирование. Исключительно в условиях реконструкции территории площадь земельного участка допускается уменьшать на 25%.</p> <p><b>6</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект дошкольного образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости*:</p> <p>1) до 100 мест - 44 кв.м на 1 место;                  2) 100 - 500 мест -38 кв.м на 1 место;                  3) в комплексе дошкольных образовательных организаций свыше 500 мест - 33 кв. м на 1 место.</p> <p>* Исключительно в условиях реконструкции территории площадь земельного участка допускается уменьшать на 20%.</p> <p>Нормы расчёта площади земельного участка под объект начального, основного, среднего общего образования (код вида разрешённого использования 3.5.1) при вместимости**:</p> <p>1) 40 - 400 мест - 55 кв.м на 1 место;                  2) 400 - 500 мест - 65 кв.м на 1 место;                  3) 500 - 600 мест - 55 кв.м на 1 место;                  4) 600 - 800 мест - 45 кв.м на 1 место;                  5) 800 - 1100 мест - 36 кв.м на 1 место;                  6) 1100 - 1500 мест - 23 кв.м на 1 место;                  7) 1500 - 2000 мест - 18 кв.м на 1 место;                  8) более 2000 мест - 16 кв.м на 1 место.</p> <p>** Площадь земельного участка допускается увеличивать на 30%, если необходимо организовать учебно-опытную работу в границах земельного участка под объект начального, основного, среднего общего образования.</p> <p>При размещении на земельном участке под объект начального, основного, среднего общего образования здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличивать на 2000 кв.м.</p> <p><b>7</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект среднего профессионального образования (код вида разрешённого использования 3.5.2) при вместимости***:</p> <p>1) до 300 мест - 75 кв.м на 1 место;                  2) 300 - 900 мест - 65 кв. м на 1 место;                  3) 900 - 1600 мест - 40 кв. м на 1 место.</p> <p>*** Площадь земельного участка допускается уменьшать на 30% исключительно в условиях реконструкции территории - для профессиональных образовательных организаций гуманитарного профиля, а также допускается увеличивать на 50% - для профессиональных образовательных организаций сельскохозяйственного профиля.</p> <p><b>8</b> - нормы расчёта площади земельного участка под объект религиозного назначения (код вида разрешённого использования 3.7): 7 кв.м площади земельного участка на единицу вместимости объекта. При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв.м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.</p> <p><b>9</b> - нормативная потребность в приходских храмах - 7,5 храмов на 1000 православных верующих.</p>						

### **Статья 37. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи.

2. На территории производственной зоны для обслуживания работающего персонала возможно размещение объектов общественного питания и бытового обслуживания.

3. В пределах производственной зоны не допускается размещать: жилые дома, территории ландшафтно-рекреационного назначения, отдыха, территории домов отдыха, территории коттеджной застройки, территории для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, объекты дошкольного, начального и среднего общего образования, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования согласно санитарным правилам и нормам.

4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены:

1) для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и коммуникаций;

2) для размещения объектов и сооружений транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов, зон земель специального охранного назначения, зон ограничения застройки для таких объектов.

### **Статья 37.1. Зона инженерной инфраструктуры (И)**

1. Зона инженерной инфраструктуры (И) предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, тепло-, газо- и электроснабжения, водоотведения, связи, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, гидротехнических сооружений и других подобных сооружений.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны инженерной инфраструктуры (И) по таблице 4.

Таблица 4

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

<b>Зона инженерной инфраструктуры (И)</b>						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<b>Основные виды разрешённого использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
6.7	Энергетика	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
6.8	Связь	не подлежат установлению	0 м	70 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
не подлежат установлению						
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>						
не подлежат установлению						
<p>Примечания:</p> <p><b>1</b> - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p><b>2</b> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p><b>3</b> - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p><b>4</b> - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p>						

## Статья 37.2. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

1. Зона транспортной инфраструктуры (Т) выделена для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны транспортной инфраструктуры (Т) по таблице 5.

Таблица 5

**Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<b>Основные виды разрешённого использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
6.8	Связь	не подлежат установлению	0 м	70 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
7.1	Железнодорожный транспорт	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
7.2	Автомобильный транспорт	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
7.5	Трубопроводный транспорт	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
не подлежат установлению						
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>						

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	мин. площадь земельного участка - 300 кв.м / макс. площадь земельного участка - 1200 кв.м	0 м	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	60%	не подлежат установлению
<p>Примечания:</p> <p><b>1</b> - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p><b>2</b> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p><b>3</b> - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p><b>4</b> - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p>						

### Статья 38. Зоны сельскохозяйственного использования

В пределах границ поселений выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, многолетними насаждениями, огородами, а также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями и другими объектами в целях сельскохозяйственного использования.

#### Статья 38.1. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (Сх2)

1. При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного воздействия производственных объектов и комплексов таких объектов, а также самих этих объектов и комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений.

2. На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

3. Сельскохозяйственные предприятия с размерами санитарно-защитных зон свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населённых пунктов поселений.

4. На территории производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх2) для обслуживания работающего персонала допустимо размещение объектов общественного питания и бытового обслуживания (коды видов разрешённого использования 3.3, 4.6).

5. Животноводческие, птицеводческие и звероводческие предприятия, склады по хранению ядохимикатов, биопрепаратов, удобрений, а также пожаровзрывоопасные склады и производства, ветеринарные учреждения, очистные сооружения, навозохранилища открытого типа целесообразно располагать с подветренной стороны (для ветров преобладающего направления) по отношению к жилым, общественно-деловым зонам и зонам рекреационного назначения и другим производственным объектам и комплексам таких объектов производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх2) в соответствии с действующими нормативными документами.

6. Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх2) не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

7. Размещение сельскохозяйственных предприятий не допускается:

1) на месте бывших полигонов отходов производства и потребления, очистных сооружений, скотомогильников, кожсырьевых предприятий;

2) на площадях залегания полезных ископаемых без согласования с органами Федерального агентства по недропользованию;

3) в зонах оползней, селевых потоков и снежных лавин, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений;

4) в зонах санитарной охраны источников водоснабжения;

б) на земельных участках, загрязнённых органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами Роспотребнадзора и Россельхознадзора;

7) на землях заповедников;

8) на землях особо охраняемых природных территорий, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия;

9) размещение свиноводческих комплексов промышленного типа и птицефабрик во втором поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения населённых пунктов;

10) размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий запрещается в водоохраных зонах.

8. Для размещения сельскохозяйственных предприятий следует выбирать площадки и трассы на землях, не пригодных для ведения сельского хозяйства, либо на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества.

9. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх2) по таблице 6.

Таблица 6

### Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (Сх2)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
Основные виды разрешённого использования						
1.0	Сельскохозяйственное использование	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
6.9	Склады	мин. площадь земельного участка: складов продовольственных товаров - 60 кв.м, непродовольственных товаров - 580 кв.м, специализированных складов для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц - 25 кв.м, специализированных складов для хранения фруктов и овощей - 380 кв.м, складов строительных материалов (потребительских)/твёрдого топлива - 300 кв.м / макс. площадь земельного участка для всех видов складов не подлежит установлению	1 м	20 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	80%	по примечанию 5

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (Сх2)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Условно разрешённые виды использования						
6.4	Пищевая промышленность	не подлежат установлению	3 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
6.8	Связь	не подлежат установлению	0 м	70 м, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	100%	не подлежат установлению
11.2	Специальное пользование водными объектами	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешённого использования						
3.3	Бытовое обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
4.1	Деловое управление	не подлежат установлению	не подлежат установлению	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
4.6	Общественное питание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	2 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению	не подлежит установлению	по примечанию 6

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (Сх2)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<p>Примечания:</p> <p><b>1</b> - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.</p> <p><b>2</b> - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.</p> <p><b>3</b> - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.</p> <p><b>4</b> - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.</p> <p><b>5</b> - в районах выращивания и заготовок картофеля, овощей и фруктов площадь земельных участков специализированных складов для хранения фруктов и овощей принимаются с коэффициентом 0,6.</p> <p><b>6</b> - объекты общественного питания (код вида разрешённого использования 4.6) допускается размещать только в качестве столовых для питания работников производственных объектов и комплексов таких объектов.</p>						

### Статья 39. Зоны рекреационного назначения

1. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Озеленённые территории общего пользования - территории, используемые для рекреации и создаваемые для всего населения поселения: ориентирована на потребности как постоянного населения, так и временного населения - туристов и т.д.

3. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение за счёт зон рекреационного назначения действующих производственных объектов и комплексов таких объектов, ком эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения.

#### Статья 39.1. Зона рекреационного назначения (P1)

1. На территории зон рекреационного назначения не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного

назначения.

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны рекреационного назначения (P1) по таблице 7.

Таблица 7

**Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Зона рекреационного назначения (P1)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<b>Основные виды разрешённого использования</b>						
5.0	Отдых (рекреация)	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	по примечаниям 6, 7
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
9.1	Охрана природных территорий	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.0	Водные объекты	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.1	Общее пользование водными объектами	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
11.3	Гидротехнические сооружения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
2.4	Передвижное жильё	мин. площадь земельного участка из норм расчёта по примечанию 5 / макс. площадь земельного участка не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	по примечаниям 5, 7

Примечания:

1 - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.

2 - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

3 - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.

4 - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

5 - минимальная площадь земельного участка из расчёта места, предназначенного для размещения с домом на колёсах, имеющего размер - 135 кв.м. при этом 10% мест от общего числа мест должны быть - 150 кв.м. Подключение мест к электричеству - не менее 80% от общего числа мест. Не меньше 20% мест должны быть оборудованы канализационной системой и дренажными системами.

6 - норма расчёта площади земельного участка под туристическую гостиницу (код вида разрешённого использования 5.2.1) - 50 кв.м на 1 место.

7 - отступы от границ земельных участков для ограждающих устройств (ворот, калиток, шлагбаумов, в том числе автоматических, и декоративных ограждений (заборов): 0 м.

## **Статья 40. Зона специального назначения**

1. При планировке и застройке поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путём комплексного благоустройства поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

2. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов, используемых для захоронения твёрдых коммунальных отходов, и иных объектов хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

3. Расстояние от зданий и сооружений, имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, объектов образования, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м.

4. Прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения, используемого для хозяйственно-питьевых целей населением поселения, по территории санитарно-защитных зон и кладбищ не разрешается.

5. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов - церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома.

6. Отходы производства и потребления подлежат сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению, условия и способы которых должны быть безопасными для здоровья населения поселений и среды обитания и которые должны осуществляться в соответствии

с санитарными правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

7. Не допускается размещение полигонов отходов производства и потребления на заболачиваемых и подтопляемых территориях.

### Статья 40.1. Зона специального назначения (Сп1)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны специального назначения (Сп1) по таблице 8.

Таблица 8

#### Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона специального назначения (Сп1)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
<b>Основные виды разрешённого использования</b>						
12.1	Ритуальная деятельность	мин. площадь земельного участка из норм расчёта по примечанию 5 / макс. площадь земельного участка - 40 га	0 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	по примечаниям 6, 7
12.1	Ритуальная деятельность	мин. площадь земельного участка из норм расчёта по примечанию 5 / макс. площадь земельного участка - 40 га	0 м	не подлежат установлению	не подлежит установлению	по примечаниям 6, 7
<b>Условно разрешённые виды использования</b>						
12.2	Специальная деятельность	не подлежат установлению <sup>8</sup>	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	по примечанию 7
<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>						
3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежат установлению	100%	не подлежат установлению
4.9	Обслуживание автотранспорта	мин. площадь земельного участка	0 м	0 м, предельное	100%	по примечанию 6

## Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона специального назначения (Сп1)						
Вид разрешённого использования земельного участка		Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Код	Наименование	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков <sup>1/</sup> предельная (мин. и (или) макс.) площадь	Мин. отступы от границ земельных участков <sup>2</sup>	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений <sup>3</sup>	Макс. процент застройки в границах земельного участка <sup>4</sup>	Иные предельные параметры
		участка - 15 кв.м / макс. площадь земельного участка - 1500 кв.м		количество этажей - 1 этаж		

**Примечания:**

**1** - предельные (мин. и (или) макс.) размеры земельных участков не подлежат установлению для всех видов разрешённого использования применительно к данной территориальной зоне.

**2** - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, при условии соблюдения требований пожарной безопасности, гигиенических требований к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий, в том числе норм освещённости.

**3** - при определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. Подполье под зданием, независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в количество надземных этажей не включаются.

**4** - максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**5** - норма расчёта площади земельного участка под кладбище традиционного захоронения из расчёта 0,24 га на 1 тыс.чел. Площадь мест захоронения должна быть не более 70% площади кладбища.

**6** - отступы от границ земельных участков для ограждающих устройств (ворот, калиток, шлагбаумов, в том числе автоматических, и декоративных ограждений (заборов): 0 м.

**7** - размер участка определяется производительностью, видом и классом опасности отходов, технологией переработки, расчётным сроком эксплуатации на 20 - 25 лет и последующей возможностью использования отходов.

## **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### **Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой документ градостроительного зонирования.

1.1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

1.2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населённых пунктов, входящих в состав поселения, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения (историческим поселением являются включенные в перечень исторических поселений федерального значения или в перечень исторических поселений регионального значения населённый пункт или его часть, в границах которых расположены объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения).

Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

1.3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

2. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом ст.10 гл.3 настоящих Правил.

3. В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территории определены границы территориальных зон (состав территориальных зон по таблице 1).

Таблица 1

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

Вид территориальной зоны, определённый ст.35 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Значение территориальной зоны, границы которой определены в составе Правил землепользования и застройки		
	Индекс	Территориальная зона	Основное назначение территориальной зоны
Жилые зоны	Ж1	Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая)	Территории объектов индивидуального жилищного строительства
			Территории жилых домов блокированной застройки
			Территории для ведения личного подсобного хозяйства
Общественно-деловые зоны	О1	Зона специализированной общественной застройки	Территории дошкольных образовательных организаций
			Территории общеобразовательных организаций
			Территории организаций дополнительного образования
			Территории объектов культуры и искусства
			Территории объектов здравоохранения
			Территории объектов социального назначения
			Территории объектов физической культуры и массового спорта
			Территории культовых зданий и сооружений
			Территории специализированной общественной застройки иных видов
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	П1	Производственная зона	Территории размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
			Территории размещения коммунальных и складских объектов, объектов транспорта
			Территории объектов оптовой торговли
			Территории объектов аварийно-спасательных служб
			Территории объектов иных видов производственной и научно-производственной деятельности
	И	Зона инженерной инфраструктуры	Территории объектов водоснабжения
			Территории объектов водоотведения
			Территории объектов теплоснабжения
			Территории объектов газоснабжения
			Территории объектов электроснабжения
			Территории объектов связи
			Территории инженерной инфраструктуры и объектов иных видов
	Т	Зона транспортной инфраструктуры	Территории объектов автомобильного транспорта
			Территории объектов железнодорожного транспорта
			Территории объектов воздушного транспорта
			Территории объектов водного транспорта

Вид территориальной зоны, определённый ст.35 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Значение территориальной зоны, границы которой определены в составе Правил землепользования и застройки		
	Индекс	Территориальная зона	Основное назначение территориальной зоны
Зоны сельскохозяйственного использования	Сх1	Зона сельскохозяйственного использования	Территории, занятые сельскохозяйственными угодьями - земельные участки, занятые пашнями, сенокосами, пастбищами, залежами, многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)
			Для целей аквакультуры (рыбоводства)
			Территории объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, огородничества, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения
	Сх2	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	Территории животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий, складов твёрдых минеральных удобрений и мелиорантов, складов жидких средств химизации и пестицидов, послеуборочной обработки зерна и семян различных культур и трав, материальных складов
			Территории объектов по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, ремонту, техническому обслуживанию и хранению сельскохозяйственных машин и автомобилей, машино-технологических станций (МТС), инновационных центров
			Территории тепличных комбинатов для выращивания овощей и рассады, теплиц, парников, промышленных цехов
Территории объектов инженерной инфраструктуры, связанных с сельскохозяйственными предприятиями, а также коммуникаций, обеспечивающих внутренние и внешние связи объектов производственной зоны сельскохозяйственных предприятий			
Зоны рекреационного назначения	Р1	Зона рекреационного назначения	Территории скверов, парков, прудов, озёр, водохранилищ, пляжей
			Береговые полосы водных объектов общего пользования
			Иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
Зоны специального назначения	Сп1	Зона специального назначения	Территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твёрдых коммунальных отходов
			Территории иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения зоны специального назначения и недопустимо в других территориальных зонах

4. Карта градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки оформляется на бумажном носителе и в виде электронного документа.

## **КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Карта зон с особыми условиями использования территории представляет собой документ градостроительного зонирования, содержащий сведения, определённые ч.1.1 - 1.3 ст.33 настоящих Правил, и отображающий границы зон с особыми условиями использования территории поселения.

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

3. Карта зон с особыми условиями использования территории в составе Правил землепользования и застройки оформляется на бумажном носителе и в виде электронного документа.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с ч.5, 5.1 ст.11 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, ст.34.1 - 34.4 настоящих Правил, нормативными документами, определёнными ч.4 ст.2 настоящих Правил.

6. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий, виды зон с особыми условиями использования территорий, установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий, последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий определяются гл.ХІХ Земельного кодекса Российской Федерации и ст.34.1 - 34.4 настоящих Правил.

### **Статья 34.1. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий**

1. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в следующих целях:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных

объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

2. В целях, предусмотренных ч.1 настоящей статьи Правил, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на всё, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

3. Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

## **Статья 34.2. Виды зон с особыми условиями использования территорий**

Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

1) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

2) защитная зона объекта культурного наследия;

3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);

4) охранная зона железных дорог;

5) придорожные полосы автомобильных дорог;

6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

7) охранная зона линий и сооружений связи;

8) приаэродромная территория;

9) зона охраняемого объекта;

10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, её загрязнением;

13) водоохранная (рыбоохранная) зона;

14) прибрежная защитная полоса;

- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 24) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 25) охранная зона тепловых сетей.

### **Статья 34.3. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий**

1. Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия).

2. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полётов воздушных судов.

3. Если иное не предусмотрено ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации и настоящей статьёй Правил, установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории осуществляются на основании решения уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления.

4. В случае планируемого строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории,

или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению, застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

5. Орган государственной власти, орган местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории на основании заявления, предусмотренного ч.4 настоящей статьи Правил, в течение двух рабочих дней со дня принятия указанного решения направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) его копию в орган государственной власти, орган местного самоуправления, организацию, уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории.

6. В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

7. В случае, если в связи с размещением объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные ч.4 и 6 настоящей статьи Правил требования должны быть выполнены застройщиком в отношении зоны с особыми условиями использования территории каждого вида.

8. В решении о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории указываются сведения о прекращении существования данной зоны и прекращении действия ограничений использования земельных участков, расположенных в границах данной зоны.

9. В случае, если зона с особыми условиями использования территории возникает в силу федерального закона, принятие решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории не требуется. В этом случае уполномоченными в соответствии с федеральными законами органами государственной власти или органами местного самоуправления осуществляется подготовка сведений о границах такой зоны с особыми условиями использования территории (по п.10 ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации).

10. Орган государственной власти, орган местного самоуправления муниципального района *не позднее пяти рабочих дней* со дня принятия решения об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, орган государственной власти, орган местного самоуправления, подготовившие сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в случаях, предусмотренных ч.9 настоящей статьи Правил, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию указанного решения или сведения о границах зоны с особыми условиями использования территории в орган местного самоуправления поселения, применительно к территории которого установлена зона с особыми условиями использования территории.

11. Правообладатели земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны быть уведомлены органом регистрации прав о внесении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в Единый государственный реестр недвижимости или об изменении таких сведений в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются бессрочно или на определённый срок.

В случае, если зона с особыми условиями использования территории установлена на определённый срок, а также в случае, если положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида предусмотрено прекращение существования такой зоны одновременно с прекращением существования объекта, в связи с размещением которого она установлена, по истечении указанного срока, со дня прекращения существования указанного объекта данная зона прекращает существование, при этом принятие решения о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории не требуется.

Защитная зона объекта культурного наследия, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации прекращают существование без принятия решения о прекращении существования таких зон в случае исключения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

13. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешённого использования земельных участков.

14. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации, настоящей статьёй Правил, федеральным законом.

15. В случае перехода прав на объект, в связи с размещением которого установлена зона с особыми условиями использования территории, принятие нового решения об установлении зоны с особыми условиями использования территории или решения об изменении данной зоны не требуется.

16. До 01.01.2022 зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до дня официального опубликования Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 04.08.2018) одним из следующих способов:

1) решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

2) согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

3) нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении

таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории;

4) решением суда.

17. В случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, указанной в ч.16 настоящей статьи Правил, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.

18. Зоны с особыми условиями использования территорий, которые установлены до дня официального опубликования Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 04.08.2018) нормативными правовыми актами или решениями об их установлении, при соблюдении условий, указанных в ч.16 и 17 настоящей статьи Правил, считаются установленными вне зависимости от соответствия решений об их установлении требованиям, установленным в соответствии со ст.106 Земельного кодекса Российской Федерации и ч.1 - 15 настоящей статьи Правил.

#### **Статья 34.4. Последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий**

1. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешённое использование которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено ч.2 и 4 настоящей статьи Правил. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путём их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

2. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с ч.6 ст.34.3 настоящих Правил:

1) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, в соответствии с ранее установленным видом разрешённого

использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;

3) использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешённого использования.

3. Изменение видов разрешённого использования указанных в ч.2 настоящей статьи Правил земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только с учётом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

4. Приведение вида разрешённого использования и (или) параметров зданий, сооружений, введённых в эксплуатацию до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, вида разрешённого использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется *в течение трёх лет* со дня установления такой зоны, а в случае, предусмотренном ч.2 настоящей статьи Правил, *в течение двух лет* со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона.

5. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешённое использование (назначение) на вид разрешённого использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный ч.4 настоящей статьи Правил.

6. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории приводит к невозможности использования земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимого имущества, за исключением объекта, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или

её приведении в соответствие с установленными требованиями (кроме случаев, если данное решение принято исключительно в связи с несоответствием такого объекта обязательным требованиям к количеству этажей и (или) высоте объекта), в соответствии с их разрешённым использованием, по требованию гражданина или юридического лица - собственника таких земельного участка и (или) расположенного на нём объекта недвижимого имущества указанные в п.8 и 9 ст.57.1 Земельного кодекса Российской Федерации правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны выкупить такие земельный участок и (или) расположенный на нём объект недвижимого имущества.

7. В случае, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и использование которого в соответствии с его видом разрешённого использования в связи с установлением или изменением зоны с особыми условиями использования территории невозможно, принадлежит гражданину или юридическому лицу на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, безвозмездного пользования, по требованию землепользователя, землевладельца или арендатора такого земельного участка указанные в п.8 ст.57.1 Земельного кодекса Российской Федерации правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых принято решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, застройщики, органы государственной власти, органы местного самоуправления обязаны предоставить возмещение за прекращение указанных прав на земельный участок. В этом случае заключенное этими лицами соглашение о предоставлении возмещения за прекращение прав на земельный участок и предоставление такого возмещения являются основанием для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком или досрочного прекращения договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком.

8. В случае, если установление или изменение зоны с особыми условиями использования территории делает невозможным исполнение договоров, заключенных правообладателем земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, находящихся в границах такой зоны, в отношении указанных земельного участка и (или) иного объекта недвижимого имущества, исполнение данным правообладателем обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных данным правообладателем с этими лицами договорах, данный правообладатель вправе расторгнуть в одностороннем порядке заключенные им договоры.

9. Иные положения о последствиях установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий определяются ст.107 Земельного кодекса Российской Федерации.

