

**Правила землепользования  
и застройки городского поселения  
«Город Амурск»  
Амурского муниципального района  
Хабаровского края**

**(в редакции решения Совета депутатов городского поселения «Город Амурск» от 21.11.2017 № 335)**

**ООО «Терпланпроект»  
2017**



## **Содержание**

ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГОРОД АМУРСК» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....	3
Статья 1. Соотношение правил землепользования и застройки с генеральным планом городского поселения «Город Амурск» и документацией по планировке территории.....	3
Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления .....	3
Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	8
Статья 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления .....	9
Статья 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	9
Статья 6. Внесение изменений в настоящие правила.....	9
Статья 6.1. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	9
ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГОРОД АМУРСК» АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ .....	10
Статья 7. Карта градостроительного зонирования .....	10
Статья 8. Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий .....	10
ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....	12
Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	12
Статья 10. Предельно допустимые размеры участков и параметры разрешенного строительства .....	24
Статья 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	26
Статья 12. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.....	28

# **ГЛАВА 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГОРОД АМУРСК» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Статья 1. Соотношение правил землепользования и застройки с генеральным планом городского поселения «Город Амурск» и документацией по планировке территории**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана МО городского поселения «Город Амурск» и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план муниципального образования, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории – следующая стадия проектирования.

## **Статья 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории МО городского поселения «Город Амурск».

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке применяются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных водоемов, бульваров и других подобных территорий);

2. занятые линейными объектами и озеленением.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты

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

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

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9 настоящих Правил);

2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил);

3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (статья 11 настоящих Правил).

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

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры размещения строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9 настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществлямыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 10 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (статья 8 настоящих Правил), в том числе в границах зон объектов культурного наследия, на земельный участок и расположенные на нем

объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 11 настоящих Правил.

8. На карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил) выделены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 – зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг.

Ж-2 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с земельными участками.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение блокированных жилых домов с земельными участками типа «town-house».

Ж-3 – зона смешанной жилой застройки (3-10 этажей).

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки, где предусматривается размещение многоквартирных жилых домов высотой от 3 до 10 этажей. Разрешен полный спектр услуг местного уровня.

Ж-4 – зона многоэтажной жилой застройки (5-10 этажей).

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов от 5 до 10 этажей с высокой плотностью застройки, а также с наличием сопутствующих объектов повседневного обслуживания.

Общественно-деловые зоны:

Ц-1 – зона центра, деловой и коммерческой активности.

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

Ц-Л – зона логистики

Территориальная зона выделена в целях обеспечения концентрации объектов, предназначенных для обеспечения оформления, складирования и распределения товаров.

Ц-З – зона здравоохранения

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для охраны здоровья населения.

Ц-У – зона объектов образования

Территориальная зона выделена в целях размещения объектов, предназначенных для обеспечения образовательной деятельности.

Ц-С – спортивная зона

Территориальная зона выделена в целях размещения объектов, предназначенных для развития физической культуры, массового спорта, организации проведения официальных физкультурно-оздоровительных мероприятий и организации досуга.

Ц-О – особо охраняемая территория

Территориальная зона выделена в целях размещения археологических объектов.

Рекреационные зоны:

Р-1 – зона парков, скверов, бульваров

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и размещения общедоступных объектов озеленения городской среды кратковременного отдыха, в том числе спорта и проведения досуга.

Р-2 – лесопарковая зона

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения ландшафта, озеленения и размещения объектов спорта, туризма, благоустройства и отдыха.

Р-3 – зона рекреационно-ландшафтных территорий

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природного ландшафта и создания благоприятной окружающей среды в интересах здоровья и благополучия населения.

ЛП – зона лесопитомника

Территориальная зона выделена в целях размещения объектов, предназначенных для выращивания посадочного материала для озеленения городской среды.

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1 – зона садоводства

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков для ведения садово-огороднической деятельности и строительства одноквартирных дачных домов.

СХ-2 – тепличное хозяйство и огороды

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков для ведения тепличных и парниковых объектов, для выращивания огородных культур для личного использования.

Производственно-коммунальные зоны:

К-1 – зона коммунально-складских предприятий

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях размещения предприятий коммунального хозяйства, транспорта, предприятий V класса вредности.

П-3 – зона промышленных предприятий IV-V класса вредности

Территориальная зона предназначена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях размещения предприятий промышленности и энергетики IV-V класса вредности.

П-2 – зона промышленных предприятий III класса вредности

Территориальная зона предназначена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях размещения предприятий промышленности и энергетики, соответствующих III-у классу вредности.

П-1 – зона промышленных предприятий I-II класса вредности

Территориальная зона предназначена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в целях размещения предприятий промышленности и энергетики, соответствующих по уровню шумового воздействия и загрязнения окружающей среды I или II-ому классу вредности.

Специальные зоны:

C-1 – зона кладбищ

Территориальная зона выделена для организации мест погребения.

C-2 – зона складирования бытовых отходов

C-3 – зона золоотвалов

C-4 – зона объектов ограниченного доступа.

9. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 8 настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения (статья 11 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территории.

10. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в статье 9 настоящих Правил, являются разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градо-

строительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- условиями ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (статья 8 настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия.

12. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствие с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

13. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно-разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов, требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

Для временных сооружений регламент не устанавливается.

14. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления города Амурска по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

### **Статья 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьями 36, 37, 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 4. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского поселения «Город Амурск» и Положением о публичных слушаниях в городском поселении «Город Амурск».

## **Статья 6. Внесение изменений в настоящие правила**

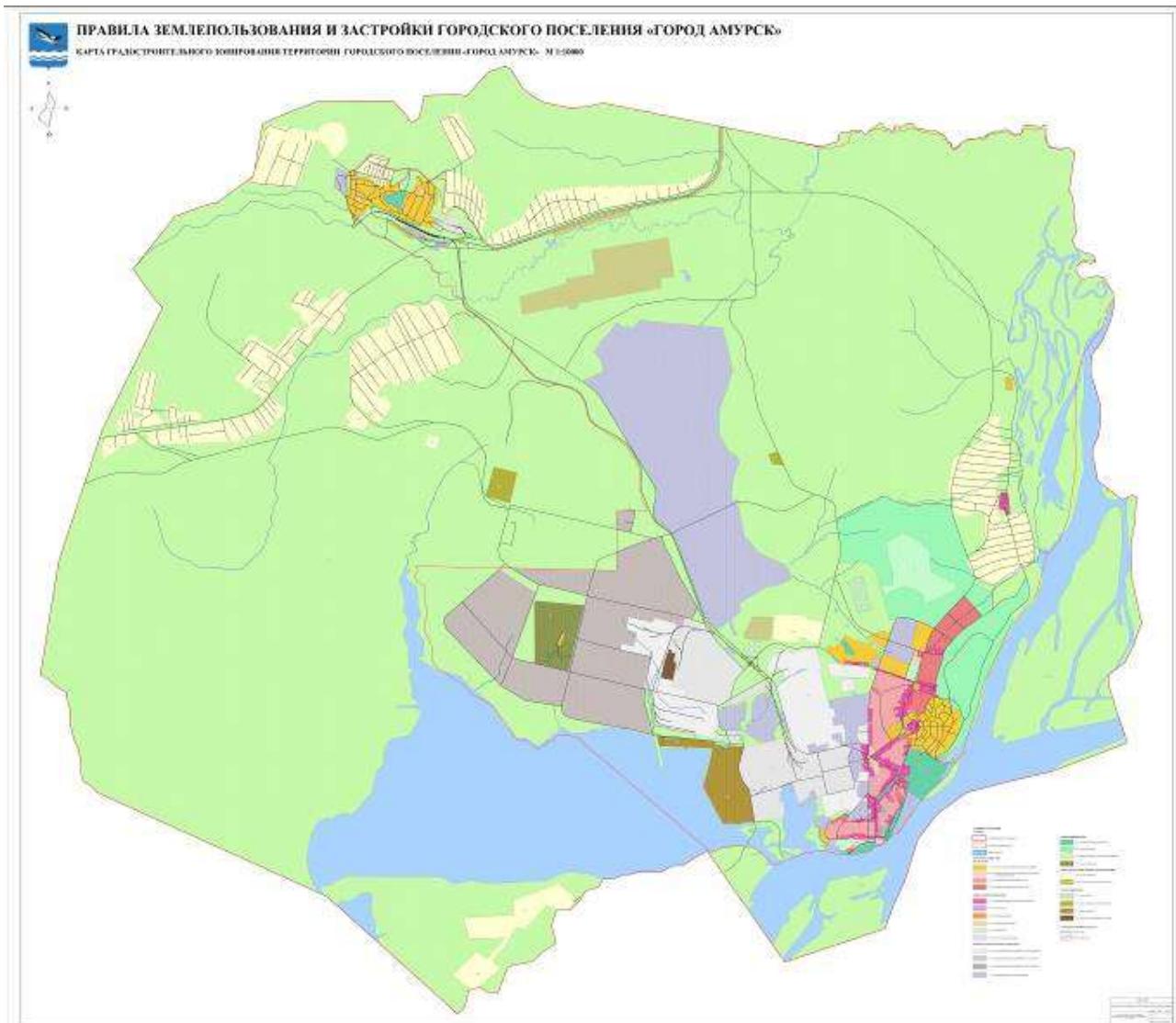
Внесение изменений в настоящие правила осуществляется в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 6.1. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

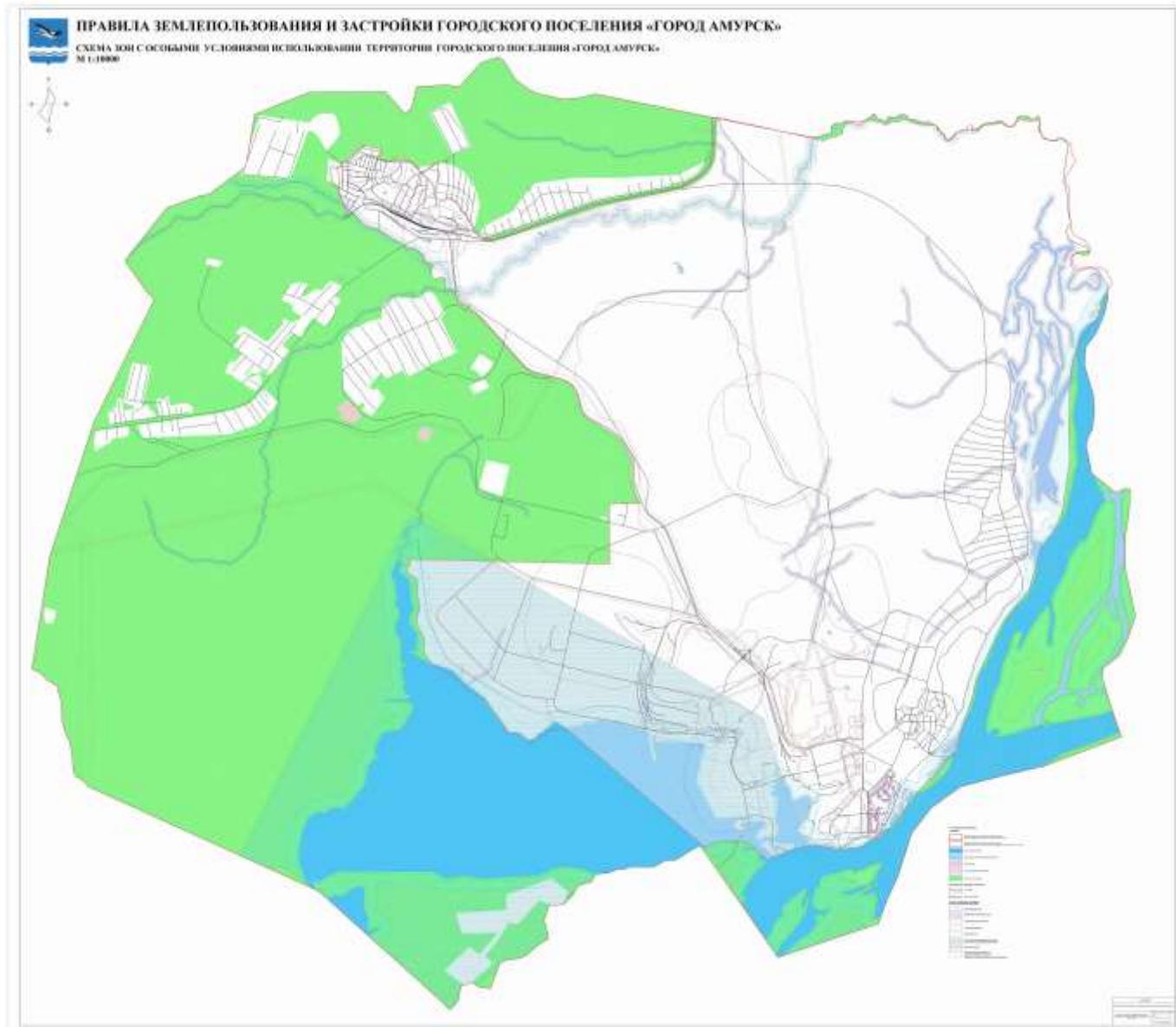
1. Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией Амурского муниципального района Хабаровского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и муниципальными нормативными правовыми актами городского поселения.

## **ГЛАВА 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ГОРОД АМУРСК» АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

### **Статья 7. Карта градостроительного зонирования**



### **Статья 8. Карта градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий**



В результате проведенного анализа территории городского поселения «Город Амурск» установлено, что в границах муниципального образования отсутствуют территории, не менее 50% от общей площади которых занимают участки:

- 1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ;
- 3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;
- 4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные

в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

Кроме того, в пределах муниципального образования отсутствуют территории, которые используются неэффективно.

С учетом вышеуказанных обстоятельств на территории городского поселения «Город Амурск» не устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию.

Также на территории городского поселения «Город Амурск» отсутствуют объекты культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

#### Жилые зоны

1. Ж-1 – зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки – территориальная зона, предназначенная для жилых районов низкой плотности застройки не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг:

1.1. Основные виды разрешенного использования:

1.1.1. Для индивидуального жилищного строительства (2.1<sup>1</sup>);

1.1.2. Здравоохранение (3.4);

1.1.3. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

1.1.4. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

1.1.5. Коммунальное обслуживание (3.1).

1.2. Условно разрешенные виды использования:

1.2.1. Бытовое обслуживание (3.3);

1.2.2. Культурное развитие (3.6);

1.2.3. Общественное питание (4.6);

1.2.4. Магазины (4.4).

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенными видами использования и осуществляемых совместно с ними:

1.3.1. Для индивидуального жилищного строительства:

1.3.1.1. Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

1.3.1.2. Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

2. Ж-2 – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с земельными

<sup>1</sup> Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

участками – территориальная зона, предназначенная для жилых районов низкой плотности застройки не выше трех этажей с минимально разрешенным набором услуг, где предусматривается размещение блокированных жилых домов с земельными участками типа «town-house»:

2.1. Основные виды разрешенного использования:

- 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- 2.1.2. Блокированная жилая застройка (2.3);
- 2.1.3. Здравоохранение (3.4);
- 2.1.4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- 2.1.5. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 2.1.6. Коммунальное обслуживание (3.1).

2.2. Условно разрешенные виды использования:

- 2.2.1. Бытовое обслуживание (3.3);
- 2.2.2. Культурное развитие (3.6);
- 2.2.3. Общественное питание (4.6);
- 2.2.4. Магазины (4.4).

2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.3.1. Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:  
2.3.1.1. Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

2.3.1.2. Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

2.3.1.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

2.3.1.4. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

2.3.2. Для блокированной жилой застройки:

2.3.2.1. Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

2.3.2.2. Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

2.3.2.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

3. Ж-3 – зона смешанной жилой застройки (3-10 эт.) - территориальная зона, предназначенная для жилых районов средней плотности застройки, где предусматривается размещение многоквартирных жилых домов высотой от 3 до 10 этажей. Разрешен полный спектр услуг местного уровня:

3.1. Основные виды разрешенного использования:

- 3.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- 3.1.2. Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- 3.1.3. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- 3.1.4. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 3.1.5. Социальное обслуживание (3.2);
- 3.1.6. Здравоохранение (3.4);

3.1.7. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

3.2. Условно разрешенные виды использования:

3.2.1. Общественное управление (3.8);

3.2.2. Банковская и страховая деятельность (4.5);

3.2.3. Гостиничное обслуживание (4.7);

3.2.4. Бытовое обслуживание (3.3);

3.2.5. Связь (6.8);

3.2.6. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

3.2.7. Культурное развитие (3.6);

3.2.8. Общественное питание (4.6).

3.2.9. Магазины (4.4).

3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

3.3.1. Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:

3.3.1.1. Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;

3.3.1.2. Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;

3.3.1.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

3.3.1.4. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

3.3.2. Для среднеэтажной жилой застройки:

3.3.2.1. Благоустройство и озеленение;

3.3.2.3. Размещение подземных гаражей и автостоянок;

3.3.2.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

3.3.2.4. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

3.3.3. Для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки):

3.3.3.1. Благоустройство и озеленение придомовых территорий;

3.3.3.2. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;

3.3.3.3. Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

4. Ж-4 – зона многоэтажной жилой застройки (5-10 эт.) - территориальная зона, предназначенная для многоквартирных жилых домов от 5 до 10 этажей с высокой плотностью застройки, а также с наличием сопутствующих объектов повседневного обслуживания:

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- 4.1.1. Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- 4.1.2. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);
- 4.1.3. Здравоохранение (3.4);
- 4.1.4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- 4.1.5. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 4.1.6. Социальное обслуживание (3.2).

**4.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 4.2.1. Общественное управление (3.8);
- 4.2.2. Банковская и страховая деятельность (4.5);
- 4.2.3. Гостиничное обслуживание (4.7);
- 4.2.4. Бытовое обслуживание (3.3);
- 4.2.5. Связь (6.8);
- 4.2.6. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 4.2.7. Культурное развитие (3.6);
- 4.2.8. Общественное питание (4.6);
- 4.2.9. Магазины (4.4);
- 4.2.10. Рынки (4.3);
- 4.2.11. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- 4.2.12. Спорт (5.1).

**4.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- 4.3.1. Для среднеэтажной жилой застройки:

- 4.3.1.1. Благоустройство и озеленение;
  - 4.3.1.2. Размещение подземных гаражей и автостоянок;
  - 4.3.1.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
  - 4.3.1.4. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

- 4.3.2. Для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки):

- 4.3.2.1. Благоустройство и озеленение придомовых территорий;
    - 4.3.2.2. Обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;

- 4.3.2.3. Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

- 4.3.3. Для рынков:

- 4.3.3.1. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка.

- 4.3.4. Для объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов):

- 4.3.4.1. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

## **Общественно-деловые зоны**

5. Ц-1 – зона центра, деловой и коммерческой активности - территориальная зона, предназначенная для объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования:

5.1. Основные виды разрешенного использования:

- 5.1.1. Общественное управление (3.8);
- 5.1.2. Деловое управление (4.1);
- 5.1.3. Банковская и страховая деятельность (4.5);
- 5.1.4. Гостиничное обслуживание (4.7);
- 5.1.5. Среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- 5.1.6. Бытовое обслуживание (3.3);
- 5.1.7. Обеспечение научной деятельности (3.9);
- 5.1.8. Здравоохранение (3.4);
- 5.1.9. Связь (6.8);
- 5.1.10. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- 5.1.11. Культурное развитие (3.6);
- 5.1.12. Общественное питание (4.6);
- 5.1.13. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 5.1.14. Магазины (4.4);
- 5.1.15. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- 5.1.16. Коммунальное обслуживание (3.1).

5.2. Условно разрешенные виды использования:

- 5.2.1. Социальное обслуживание (3.2);
- 5.2.2. Развлечения (4.8).

5.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 5.3.1. Для среднеэтажной жилой застройки:
  - 5.3.1.1. Благоустройство и озеленение;
  - 5.3.1.2. Размещение подземных гаражей и автостоянок;
  - 5.3.1.3. Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;
  - 5.3.1.4. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

5.3.2. Для объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов):

5.3.2.1. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

6. Ц-Л – зона логистики - территориальная зона, предназначенная для оформления, приемки, обработки, распределения и рекламы грузов и товаров:

6.1. Основные виды разрешенного использования:

- 6.1.1. Общественное управление (3.8);
- 6.1.2. Деловое управление (4.1)
- 6.1.3. Банковская и страховая деятельность (4.5);
- 6.1.4. Гостиничное обслуживание (4.7);
- 6.1.5. Обслуживание автотранспорта (4.9);
- 6.1.6. Склады (6.9);
- 6.1.7. Бытовое обслуживание (3.3);
- 6.1.8. Обеспечение научной деятельности (3.9);
- 6.1.9. Связь (6.8);
- 6.1.10. Культурное развитие (3.6);
- 6.1.11. Общественное питание (4.6);
- 6.1.12. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 6.1.13. Магазины (4.4);
- 6.1.14. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- 6.1.15. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 6.1.16. Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2).

6.2. Условно разрешенные виды использования:

- 6.2.1. Ветеринарное обслуживание (3.10);
- 6.2.2. Здравоохранение (3.4);
- 6.2.3. Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- 6.2.4. Автомобильный транспорт (7.2);
- 6.2.5. Спорт (5.1).

6.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 6.3.1. Для объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов):
  - 6.3.1.1. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

7. Ц-3 – зона здравоохранения – территориальная зона объектов, предназначенные для охраны здоровья населения:

7.1. Основные виды разрешенного использования:

- 7.1.1. Здравоохранение (3.4);
- 7.1.2. Общественное управление (3.8);
- 7.1.3. Деловое управление (4.1);
- 7.1.4. Гостиничное обслуживание (4.7);
- 7.1.4. Коммунальное обслуживание (3.1).

7.2. Условно разрешенные виды использования:

- 7.2.1. Социальное обслуживание (3.2);
- 7.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);
- 7.2.3. Связь (6.8);
- 7.2.4. Культурное развитие (3.6);
- 7.2.5. Общественное питание (4.6);
- 7.2.6. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

7.2.7. Магазины (4.4);

7.2.8. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2).

7.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

7.3.1. Для объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов):

7.3.1.1. Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

8. Ц-У – зона объектов образования – территориальная зона объектов, предназначенных для обеспечения образовательной деятельности:

8.1. Основные виды разрешенного использования:

8.1.1. Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

8.1.2. Общественное управление (3.8);

8.1.3. Деловое управление (4.1);

8.1.4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

8.1.5. Обеспечение научной деятельности (3.9);

8.1.6. Коммунальное обслуживание (3.1);

8.1.7. Спорт (5.1).

8.2. Условно разрешенные виды использования:

8.2.1. Здравоохранение (3.4);

8.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);

8.2.3. Связь (6.8);

8.2.4. Культурное развитие (3.6);

8.2.5. Общественное питание (4.6);

8.2.6. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

8.2.7. Магазины (4.4).

8.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

9. Ц-С спортивная зона – территориальная зона объектов, предназначенных для развития физической культуры, массового спорта, организации проведения официальных физкультурно-оздоровительных мероприятий и организации досуга:

9.1. Основные виды разрешенного использования:

9.1.1. Спорт (5.1);

9.1.2. Общественное управление (3.8);

9.1.3. Деловое управление (4.1);

9.1.4. Здравоохранение (3.4);

9.1.5. Гостиничное обслуживание (4.7);

9.1.6. Культурное развитие (3.6);

9.1.7. Развлечения (4.8);

9.1.8. Коммунальное обслуживание (3.1);

9.1.9. Туристическое обслуживание (5.2.1).

9.2. Условно разрешенные виды использования:

9.2.1. Бытовое обслуживание (3.3);

9.2.2. Связь (6.8);

9.2.3. Общественное питание (4.6);

9.2.4. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

9.2.5. Магазины (4.4).

9.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

#### 10. Ц-О – особо охраняемая территория, территориальная зона археологических объектов:

На территории археологических объектов запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению данного объекта.

10.1. Основные виды разрешенного использования: не установлены.

10.2. Условно разрешенные виды использования: не установлены.

10.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

#### **Рекреационные зоны**

#### 11. Р-1 – зона парков, скверов, бульваров - территориальная зона общедоступных объектов озеленения городской среды кратковременного отдыха, в том числе спорта и проведения досуга:

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

11.1. Основные виды разрешенного использования:

11.1.1. Общественное управление (3.8);

11.1.2. Деловое управление (4.1);

11.1.3. Культурное развитие (3.6);

11.1.4. Развлечения (4.8);

11.1.5. Общественное питание (4.6);

11.1.6. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

11.1.7. Магазины (4.4);

11.1.8. Гостиничное обслуживание (4.7).

11.2. Условно разрешенные виды использования:

11.2.1. Спорт (5.1);

11.2.2. Здравоохранение (3.4).

11.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

#### 12. Р-2 – лесопарковая зона – территориальная зона ландшафта, озеленения и размещения объектов спорта, туризма и благоустройства:

12.1. Основные виды разрешенного использования:

12.1.1. Общественное управление (3.8);

12.1.2. Деловое управление (4.1);

12.1.3. Природно-познавательный туризм (5.2);

12.1.4. Туристическое обслуживание (5.2.1);

12.1.5. Гостиничное обслуживание (4.7);

12.1.5. Причалы для маломерных судов (5.4);

12.1.6. Санаторная деятельность (9.2.1);

12.1.7. Культурное развитие (3.6);

- 12.1.8. Развлечения (4.8);
- 12.1.9. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 12.1.10. Социальное обслуживание (3.2);
- 12.1.11. Спорт (5.1);
- 12.1.12. Бытовое обслуживание (3.3);
- 12.1.13. Общественное питание (4.6).

12.2. Условно разрешенные виды использования:

- 12.2.1. Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
- 12.2.2. Связь (6.8);
- 12.2.3. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

12.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

13. Р-3 – зона рекреационно-ландшафтных территорий - территориальная зона природного ландшафта и создания благоприятной окружающей среды в интересах здоровья и благополучия населения:

13.1. Основные виды разрешенного использования:

- 13.1.1. Запас (12.3).

13.2. Условно разрешенные виды использования:

- 13.2.1. Бытовое обслуживание (3.3).

13.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

14. ЛП – зона лесопитомника – территориальная зона выделена для выращивания посадочного материала для озеленения города:

14.1 Основные виды разрешенного использования:

- 14.1.1. Общественное управление (3.8);
- 14.1.2. Склады (6.9);
- 14.1.3. Для индивидуального жилищного строительства (2.1).

14.2. Условно разрешенные виды использования:

- 14.2.1. Культурное развитие (3.6).

14.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 14.3.1. Для индивидуального жилищного строительства:
  - 14.3.1.1. Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;
  - 14.3.1.2. Размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

**Зона сельскохозяйственного использования**

15. СХ-1 – зона садоводства - территориальная зона выделена для ведения садово-огороднической деятельности и строительства одноквартирных дачных домов:

15.1. Основные виды разрешенного использования:

- 15.1.1. Ведение садоводства (13.2);
- 15.1.2. Ведение дачного хозяйства (13.3);
- 15.1.3. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 15.1.4. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 15.1.5. Магазины (4.4).

15.2. Условно-разрешенные виды использования:

- 15.2.1. Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- 15.2.1. Общественное питание (4.6).

15.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 15.3.1. Для ведения садоводства:

- 15.3.1.1. Размещение хозяйственных строений и сооружений;

- 15.3.2. Для ведения дачного хозяйства:

- 15.3.2.1. Размещение хозяйственных строений и сооружений.

16. СХ-2 – зона тепличных хозяйств и огородов - территориальная зона выделена для ведения тепличных и парниковых объектов, для выращивания огородных культур для личного использования:

16.1. Основные виды разрешенного использования:

- 16.1.1. Растениеводство (1.1);

- 16.1.2. Бытовое обслуживание (3.3);

- 16.1.3. Связь (6.8);

- 16.1.4. Ведение огородничества (13.1).

16.2. Условно разрешенные виды использования:

- 16.2.1. Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

16.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 16.3.1. Для ведения огородничества:

- 16.3.1.1. Хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

### **Производственно-коммунальная зона**

17. К-1 – зона коммунально-складских предприятий – территориальная зона выделена для размещения предприятий коммунального хозяйства, транспорта, предприятий V класса вредности:

17.1. Основные виды разрешенного использования:

- 17.1.1. Общественное управление (3.8);

- 17.1.2. Деловое управление (4.1);

- 17.1.3. Склады (6.9);

- 17.1.4. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- 17.1.5. Бытовое обслуживание (3.3);

- 17.1.6. Легкая промышленность (6.3);

- 17.1.7. Пищевая промышленность (6.4);

- 17.1.8. Строительная промышленность (6.6);

- 17.1.9. Здравоохранение (3.4);

- 17.1.10. Охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2);

- 17.1.11. Магазины (4.4);

- 17.1.12. Коммунальное обслуживание (3.1);

- 17.1.13. Обслуживание автотранспорта (4.9);

- 17.1.14. Автомобильный транспорт (7.2);

- 17.1.15. Железнодорожный транспорт (7.1);

- 17.1.16. Водный транспорт (7.3);

17.1.17. Причалы для маломерных судов (5.4).

17.2. Условно разрешенные виды использования:

17.2.1. Обеспечение научной деятельности (3.9);

17.2.2. Связь (6.8);

17.2.3. Общественное питание (4.6);

17.2.4. Ветеринарное обслуживание (3.10);

17.2.5. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4).

17.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

18. П-1 – зона промышленных предприятий I-II класса вредности - территориальная зона предназначена для размещения предприятий промышленности и энергетики, соответствующих по уровню шумового воздействия и загрязнения окружающей среды I или II-ому классу вредности:

18.1. Основные виды разрешенного использования:

18.1.1. Общественное управление (3.8);

18.1.2. Деловое управление (4.1);

18.1.3 Связь (6.8.);

18.1.4. Обеспечение научной деятельности (3.9);

18.1.5. Склады (6.9);

18.1.6. Легкая промышленность (6.3);

18.1.7. Пищевая промышленность (6.4);

18.1.8. Строительная промышленность (6.6);

18.1.9. Тяжелая промышленность (6.2);

18.1.10. Коммунальное обслуживание (3.1);

18.1.11. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4);

18.1.12. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

18.2. Условно разрешенные виды использования:

18.2.1. Культурное развитие (3.6);

18.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);

18.2.3. Здравоохранение (3.4);

18.2.4. Объекты придорожного сервиса (4.9.1);

18.2.5. Общественное питание (4.6);

18.2.6. Магазины (4.4);

18.2.7. Автомобильный транспорт (7.2);

18.2.8. Спорт (5.1).

18.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

19. П-2 – зона промышленных предприятий III класса вредности - территориальная зона предназначена для предприятий промышленности и энергетики, соответствующих III-ому классу вредности:

19.1. Основные виды разрешенного использования:

19.1.1. Общественное управление (3.8);

19.1.2. Деловое управление (4.1);

19.1.3. Связь (6.8);

19.1.4. Обеспечение научной деятельности (3.9);

- 19.1.5. Склады (6.9);
- 19.1.6. Легкая промышленность (6.3);
- 19.1.7. Пищевая промышленность (6.4);
- 19.1.8. Строительная промышленность (6.6);
- 19.1.9. Тяжелая промышленность (6.2);
- 19.1.10. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 19.1.11. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4);
- 19.1.12. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 19.1.13. Объекты придорожного сервиса (4.9.1).

19.2. Условно-разрешенные виды использования:

- 19.2.1. Культурное развитие (3.6);
- 19.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);
- 19.2.3. Здравоохранение (3.4);
- 19.2.4. Обслуживание автотранспорта (4.9);
- 19.2.5. Общественное питание (4.6);
- 19.2.6. Магазины (4.4);
- 19.2.7. Автомобильный транспорт (7.2);
- 19.2.8. Спорт (5.1).

19.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

20. П-3 – зона промышленных предприятий IV-V класса вредности - территориальная зона предназначена для предприятий промышленности и энергетики IV-V класса вредности:

- 20.1. Основные виды разрешенного использования:
- 20.1.1. Общественное управление (3.8);
  - 20.1.2. Деловое управление (4.1);
  - 20.1.3. Общее пользование водными ресурсами (11.1);
  - 20.1.4. Обеспечение научной деятельности (3.9);
  - 20.1.5. Склады (6.9);
  - 20.1.6. Легкая промышленность (6.3);
  - 20.1.7. Пищевая промышленность (6.4);
  - 20.1.8. Строительная промышленность (6.6);
  - 20.1.9. Тяжелая промышленность (6.2);
  - 20.1.10. Коммунальное обслуживание (3.1);
  - 20.1.11. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
  - 20.1.12. Обслуживание автотранспорта (4.9);
  - 20.1.13. Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
  - 20.1.14. Причалы для маломерных судов (5.4).

20.2. Условно-разрешенные виды использования:

- 20.2.1. Культурное развитие (3.6);
- 20.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);
- 20.2.3. Здравоохранение (3.4);
- 20.2.4. Общественное питание (4.6);
- 20.2.5. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4).

20.3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

## **Специальные зоны**

**21. С-1 – зона кладбищ - территориальная зона для организации мест погребения:**

**21.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 21.1.1. Ритуальная деятельность (12.1);
- 21.1.2. Коммунальное обслуживание (3.1);
- 21.1.3. Склады (6.9);
- 21.1.4. Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- 21.1.5. Общественное управление (3.8).

**21.2. Условно разрешенные виды использования:**

- 21.2.1. Обслуживание автотранспорта (4.9);
- 21.2.2. Бытовое обслуживание (3.3);
- 21.2.3. Здравоохранение (3.4);
- 21.2.4. Связь (6.8);
- 21.2.5. Общественное питание (4.6).

**21.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** не установлены.

**22. С-2 – зона складирования бытовых отходов:**

**22.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 22.1.1. Специальная деятельность (12.2);
- 22.1.2. Общественное управление (3.8).

**22.2. Условно разрешенные виды использования:** не установлены.

**22.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** не установлены.

**23. С-3 - зона золоотвалов:**

**23.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 23.1.1. Энергетика (6.7).

**23.2. Условно разрешенные виды использования:** не установлены.

**23.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** не установлены.

**24. С-4 – зона объектов ограниченного доступа:**

**24.1. Основные виды разрешенного использования:**

- 24.1.1. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4).

**24.2. Условно разрешенные виды использования:** не установлены.

**24.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:** не установлены.

## **Статья 10. Предельно допустимые размеры участков и параметры разрешенного строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1.

Зона	Предельные размеры земельных участков				Предельные высоты максимум, м	Предельное количество этажей	Минимальный отступ от границ земельного участка	Максимальный процент застройки, %				
	площадь, м <sup>2</sup>		размер, м									
	минимум	максимум	минимум	максимум								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.				
Ж-1	400	2500	14	142	10	3	3	40				
Ж-2	200	600	14	142	10	3	5	50				
Ж-3	не подлежат установлению				33	10	3	40				
Ж-4	не подлежат установлению				33	10	3	40				
Ц-1	не подлежат установлению				15	5	3	40				
Ц-3	не подлежат установлению				15	4	5	30				
Ц-У	не подлежат установлению				16	5	2	40				
Ц-Л	не подлежат установлению				15	4	не подлежит установлению	60				
ЦС	не подлежат установлению				15	2	не подлежит установлению	50				
Ц-О	не подлежат установлению											
P-1	не подлежат установлению				10	3	не подлежит установлению	не подлежит установлению				
P-2	не подлежат установлению				10	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению				
P-3	не подлежат установлению											
ЛП	не подлежат установлению											
СХ-1	600	1000	14	142	10	2	3	40				
СХ-2	не подлежат установлению				3	1	не подлежит установлению	80				
K-1	30	не подлежит установлению	не подлежат установлению		8	2	не подлежит установлению	60				
П-1	не подлежат установлению				не подлежит установлению	4	не подлежит установлению	60				
П-2	не подлежат установлению				не подлежит установлению	4	не подлежит установлению	60				
П-3	не подлежат установлению				не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению				
C-1	не подлежат установлению											
C-2	не подлежат установлению											
C-3	не подлежат установлению											
C-4	не подлежат установлению											

2. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

3. Минимальные отступы от границ земельного участка, указанные в таблице 1 настоящей статьи, применяются к следующим видам разрешенного использования в зонах СХ-1, Ж-1, Ж-2, Ж-3: одноквартирные, двухквартирные и блокированные жилые дома с земельными участками.

Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования в указанных зонах допускается уменьшение минимального отступа от границ земельного участка, но не менее чем до 1 метра.

4. Максимальное количество этажей, указанное в таблице 1 настоящей статьи, применяется в совокупности с дополнительными требованиями по соблюдению принципов построения силуэта застройки и размещению градостроительных акцентов с учетом проекта формирования объемно-пространственной композиции города.

5. Для пристроенных объектов капитального строительства в зонах Ц-1, Ц-3, Ц-У, Ц-Л, Ц-С, Ж-3, Ж-4 допускается принимать минимальное количество этажей -1 этаж.

6. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

7. Виды предельных (минимальных или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

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

## **Статья 11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства могут устанавливаться в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;
- зоны санитарной охраны;
- зоны объектов культурного наследия;
- водоохраные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;

-зоны, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного характера (в том числе зоны затопления);

-иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории (статья 8 настоящих Правил) обозначены следующие зоны:

-санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;

-зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

-зона особо охраняемых природных территорий;

-зона затопления 1% обеспеченности;

-водоохраные зоны;

-прибрежные защитные полосы.

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральным планом города.

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории (статья 8 настоящих Правил), правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных статьей 9 настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия – шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохраных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

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

7. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковы-

ми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

8. Градостроительная деятельность в зонах охраны объектов культурного наследия регулируется законодательством Российской Федерации, законами и нормативными актами Хабаровского края в области охраны объектов культурного наследия.

Границы зон охраны объектов культурного наследия и ограничения использования, расположенных в указанных зонах земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются Проектом зон охраны памятников истории и культуры.

9. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным главой З настоящих Правил.

## **Статья 12. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов**

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов не устанавливаются в связи с отсутствием осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию городского поселения «Город Амурск».