



# ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

## РЕШЕНИЕ

19.06.2013

№ 1236

### **О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059**

Рассмотрев представленный мэрией проект изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа Тольятти, учитывая результаты публичных слушаний, Дума

#### **РЕШИЛА:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, изложив их в новой редакции (Приложение №1).

2. Рекомендовать мэру (Андреев С.И.):

2.1. Направить указанное решение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (Управление Росреестра по Самарской области).

2.2. Провести мероприятия по подготовке внесения изменений в Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчётный срок до 2025 года, утверждённый постановлением Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 №1190.

2.3. Провести мероприятия по разработке проектов зон охраны объектов культурного назначения.

2.4. Продолжить работу по приведению Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённых решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, в соответствие с документами территориального планирования городского округа Тольятти.

2.5. Провести анализ долгосрочных целевых программ городского округа Тольятти и привести их в соответствие с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области на расчётный срок до 2025 года.

Срок – до 01.10.2013 года.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Городские ведомости» и разместить на официальном сайте Думы городского округа Тольятти в сети «Интернет»: [www.dumatlt.ru](http://www.dumatlt.ru) и на официальном сайте мэрии городского округа Тольятти в сети «Интернет»: [www.tgl.ru](http://www.tgl.ru) не позднее 10 дней со дня подписания.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по муниципальному имуществу, градостроительству и землепользованию (Довгомеля А.И.).

Мэр

С.И.Андреев



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'А.В. Денисов', written over a horizontal line.

А.В.Денисов

## Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти

### Оглавление

|                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Часть 1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений .....                                                                                                                                                                                     | 6  |
| ГЛАВА 1. Общие положения .....                                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....                                                                                                                                                                                                | 6  |
| Статья 2. Цели Правил.....                                                                                                                                                                                                                              | 10 |
| Статья 3. Область применения Правил.....                                                                                                                                                                                                                | 11 |
| Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке.....                                                                                                                                                                                | 11 |
| Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом городского округа Тольятти и документацией по планировке территории .....                                                                                                                             | 11 |
| Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам.....                                                                                                                                                                                    | 12 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа Тольятти в области землепользования и застройки .....                                                                                                                            | 13 |
| Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.....                                                                                                                                                                       | 13 |
| ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль.....                                                                   | 13 |
| Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства. Формирование земельных участков под многоквартирными домами .....                                                                                                         | 13 |
| Статья 10. Основания изъятия земель для муниципальных нужд городского округа Тольятти .....                                                                                                                                                             | 14 |
| Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....                                                                                                                                                                | 15 |
| Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского округа Тольятти.....                                                                                                                                                     | 16 |
| Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского округа Тольятти .....                                                                                                                                                                           | 16 |
| Статья 14. Развитие застроенных территорий.....                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль.....                                                                                                                            | 20 |
| ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа Тольятти.....                                                                                                                              | 20 |
| Статья 16. Общие положения о планировке территории .....                                                                                                                                                                                                | 20 |
| Статья 17. Подготовка документации по планировке территории .....                                                                                                                                                                                       | 21 |
| ГЛАВА 4. Градостроительные регламенты и порядок их применения .....                                                                                                                                                                                     | 24 |
| Статья 18. Градостроительный регламент.....                                                                                                                                                                                                             | 24 |
| Статья 19. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются..... | 26 |
| Статья 20. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....                                                                                                                                                | 27 |
| Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов                                                                                                                                                                     |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента.....                                                                                                                                              | 28 |
| Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....                             | 29 |
| Статья 23. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства .....                                                                                       | 30 |
| Статья 24. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту .....                                                                                                        | 30 |
| ГЛАВА 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства ..... | 31 |
| Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....                                                                                            | 31 |
| Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....                                                                          | 32 |
| ГЛАВА 6. Внесение изменения в Правила. Ответственность за нарушение Правил                                                                                                                                                                       | 33 |
| Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила .....                                                                                                                                                                                            | 33 |
| Статья 28. Ответственность за нарушение Правил.....                                                                                                                                                                                              | 36 |
| Часть 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .....                                                                                                                                      | 36 |
| ГЛАВА 7. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории.....                                                                                                                                       | 36 |
| Статья 29. Карта градостроительного зонирования .....                                                                                                                                                                                            | 36 |
| Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территории .....                                                                                                                                                                          | 38 |
| Часть 3. Градостроительные регламенты .....                                                                                                                                                                                                      | 39 |
| Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....                                                                                                                                                                                         | 39 |
| Статья 32. Количество этажей и этажность жилых зданий .....                                                                                                                                                                                      | 39 |
| Статья 33. Ж-1А. Зона коттеджной застройки .....                                                                                                                                                                                                 | 40 |
| Статья 34. Ж-1Б. Зона усадебной застройки .....                                                                                                                                                                                                  | 43 |
| Статья 35. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки.....                                                                                                                                                                                            | 46 |
| Статья 36. Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки.....                                                                                                                                                                                          | 49 |
| Статья 37. Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки.....                                                                                                                                                                                           | 52 |
| Статья 38. Ж-5. Зона смешанной жилой застройки .....                                                                                                                                                                                             | 55 |
| Статья 39. Ж-6. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования .....                                                                                                                                       | 59 |
| Статья 40. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны .....                                                                                                                                                                          | 61 |
| Статья 41. Ц-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения .....                                                                                                                                                                    | 61 |
| Статья 42. Ц-1А. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения ..                                                                                                                                                             | 64 |
| Статья 43. Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений .....                                                                                                                        | 65 |
| Статья 44. Ц-3. Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения.....                                                                                                                                                                     | 67 |
| Статья 45. Ц-4. Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения.....                                                                                                                                                        | 69 |
| Статья 46. Ц-5. Зона объектов торговли .....                                                                                                                                                                                                     | 71 |
| Статья 47. Ц-6. Зона культовых объектов.....                                                                                                                                                                                                     | 73 |
| Статья 48. Ц-7. Полифункциональная зона общественно-производственного назначения                                                                                                                                                                 | 74 |
| Статья 49. Градостроительные регламенты. Зоны промышленных и коммунально-                                                                                                                                                                        |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| складских объектов .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 76  |
| Статья 50. ПК-1. Зона промышленных объектов I-II классов опасности .....                                                                                                                                                                                                            | 77  |
| Статья 51. ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности .....                                                                                                                                                                                                              | 78  |
| Статья 52. ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов опасности .....                                                                                                                                                                                                            | 80  |
| Статья 53. ПК-4. Зона коммунально-складских объектов .....                                                                                                                                                                                                                          | 81  |
| Статья 54. ПК-5. Зона озеленения защитного назначения .....                                                                                                                                                                                                                         | 84  |
| Статья 55. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной<br>инфраструктур .....                                                                                                                                                                                      | 84  |
| Статья 56. Т-1. Зона объектов железнодорожного транспорта .....                                                                                                                                                                                                                     | 85  |
| Статья 57. Т-2. Зона объектов автомобильного транспорта .....                                                                                                                                                                                                                       | 86  |
| Статья 58. Т-3. Зона объектов водного транспорта .....                                                                                                                                                                                                                              | 88  |
| Статья 59. Т-4. Зона гидротехнических сооружений .....                                                                                                                                                                                                                              | 89  |
| Статья 60. Т-5. Зона объектов инженерной инфраструктуры .....                                                                                                                                                                                                                       | 89  |
| Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения .....                                                                                                                                                                                                       | 90  |
| Статья 62. Р-1. Зона территорий озеленения общего пользования .....                                                                                                                                                                                                                 | 90  |
| Статья 63. Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий .....                                                                                                                                                                                                                      | 91  |
| Статья 64. Р-3. Зона отдыха .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 92  |
| Статья 65. Р-4. Зона городских лесов и лесопарков .....                                                                                                                                                                                                                             | 93  |
| Статья 66. Р-5. Зона особо охраняемых природных территорий .....                                                                                                                                                                                                                    | 94  |
| Статья 67. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования .....                                                                                                                                                                                             | 95  |
| Статья 68. СХ-1. Зона садоводства и огородничества .....                                                                                                                                                                                                                            | 95  |
| Статья 69. СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий .....                                                                                                                                                                                                                             | 96  |
| Статья 70. СХ-3. Зона питомника древесных и кустарниковых растений .....                                                                                                                                                                                                            | 97  |
| Статья 71. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения .....                                                                                                                                                                                                         | 97  |
| Статья 72. С-1. Зона кладбищ .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 98  |
| Статья 73. С-2. Зона складирования и захоронения отходов .....                                                                                                                                                                                                                      | 98  |
| Статья 74. С-3. Зона рекультивируемых территорий .....                                                                                                                                                                                                                              | 99  |
| Статья 75. С-4. Зона режимных объектов ограниченного доступа .....                                                                                                                                                                                                                  | 99  |
| Статья 76. Градостроительные регламенты. ЗП. Зона земель промышленности, энергетики,<br>транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения<br>космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального<br>назначения ..... | 100 |
| Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального<br>строительства на территории полос отвода железных дорог .....                                                                                                                                    | 102 |
| Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального<br>строительства на территории ориентировочных санитарно-защитных зон .....                                                                                                                         | 103 |
| Статья 79. Порядок регулирования застройки по условиям охраны объектов культурного<br>наследия .....                                                                                                                                                                                | 105 |
| Статья 80. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального<br>строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства .....                                                                                                                | 106 |
| Статья 81. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального<br>строительства на территории зоны затопления 1% паводком .....                                                                                                                                    | 109 |
| Статья 82. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального<br>строительства на территории водоохраных зон, прибрежных защитных полос, береговых<br>полос .....                                                                                                 | 109 |
| Статья 83. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной<br>охраны источников водоснабжения .....                                                                                                                                                          | 111 |
| Статья 84. Ограничения использования земельных участков в пределах санитарно-<br>защитных полос водоводов .....                                                                                                                                                                     | 112 |

## Часть 1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа Тольятти Самарской области (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования городского округа Тольятти Самарской области (далее – городского округа Тольятти), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Самарской области и муниципальными правовыми актами городского округа Тольятти.

Правила застройки разработаны с учётом «Генерального плана городского округа Тольятти Самарской области на расчётный срок до 2025 года».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории городского округа Тольятти – разделения городского округа Тольятти на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## Глава 1. Общие положения

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Блокированные жилые дома – жилые дома с числом этажей не более трёх, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования.

Водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьёв, каналов, озёр, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Градостроительное зонирование – зонирование территории городского округа Тольятти в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зона коттеджной застройки – территория, на которой размещаются отдельно стоящие многоквартирные 1-2-3 этажные жилые дома с земельными участками, не предназначенными для осуществления активной сельскохозяйственной деятельности.

Зона санитарной охраны (источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

Зона усадебной застройки – территория, занятая преимущественно одно-двух квартирными 1-2-3 этажными жилыми домами с хозяйственными постройками на земельных участках, предназначенными для садоводства, огородничества, а также в разрешённых случаях для содержания скота.

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

Индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома этажностью не более чем три этажа, предназначенные для проживания одной семьи.

Индивидуальные жилые дома с местами приложения труда – индивидуальные жилые дома для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.).

Капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечёт за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

Коэффициент застройки – отношение площади ( $\text{м}^2$ ), занятой под зданиями и сооружениями к площади ( $\text{м}^2$ ) земельного участка (территории).

Коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты).

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

Объекты бытового обслуживания – объекты, связанные с оказанием физическим лицам платных услуг, предусмотренных Общероссийским классификатором услуг населению, за исключением услуг по изготовлению мебели, строительству индивидуальных домов, ремонту, техническому обслуживанию и мойке автотранспортных средств, услуг ломбардов, прачечных, химчисток.

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий,

представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Полоса отвода железных дорог – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса – часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой вводятся дополнительные по отношению к режиму водоохранной зоны ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Природный ландшафт – территория, характеризующаяся сочетанием определённых типов рельефа местности, почв, растительности, сформированных в единых климатических условиях.

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.

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.

Санитарно-защитная зона – 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.

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

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

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

Универсальная спортивная площадка – плоскостное сооружение физкультурно-спортивного назначения, защищённое от атмосферных осадков крышей, в состав которого входят: блок отапливаемых, подключенных к водоснабжению и канализации вспомогательных помещений и открытая спортивная площадка для игровых командных видов спорта.

Хозяйственные площадки – площадки для мусоросборников, для выгула собак, для сушки белья, для чистки одежды и ковров.

Элементы благоустройства – ландшафтные и функциональные объекты дизайна, элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, городская мебель, визуальные коммуникации, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории муниципального образования.

## Статья 2. Цели Правил

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа Тольятти, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории городского округа Тольятти;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### Статья 3. Область применения Правил

1. Правила распространяются на всю территорию городского округа Тольятти. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществлении контроля за использованием земель на территории городского округа Тольятти;
- в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми и нормативными техническими документами.

### Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Мэрия городского округа Тольятти (далее – мэрия) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём:

- опубликования в средствах массовой информации;
- размещения на официальном сайте городского округа Тольятти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в том числе с входящими в их состав картографическими документами в мэрии городского округа Тольятти, иных органах и организациях, участвующих в регулировании землепользования и застройки в городском округе.

### Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом городского округа Тольятти и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана городского округа Тольятти. Допускается конкретизация Правилами

застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план городского округа Тольятти, соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана городского округа Тольятти, Правил застройки.

#### Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке в городском округе Тольятти, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

2. Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил в соответствии с действующим законодательством.

3. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты городского округа Тольятти по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объектов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

5. Выданные до вступления в силу настоящих Правил специальные согласования, разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров земельных участков и объектов капитального строительства признаются действительными при условии их соответствия основным и (или) условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами применительно к территориальным зонам, в которых находятся земельные участки, в отношении которых были получены указанные выше специальные согласования и разрешения.

## Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления городского округа Тольятти в области землепользования и застройки

Полномочия Думы городского округа Тольятти, мэра городского округа Тольятти, мэрии в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, законами Самарской области, Уставом городского округа Тольятти.

## Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) формируется в целях подготовки проектов о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, рекомендаций по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или отклонения объектов капитального строительства от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждённому постановлением мэра городского округа Тольятти от 05.04.2005 №54-1/п.

## Глава 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

## Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства. Формирование земельных участков под многоквартирными домами

1. Мэрия осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также распоряжение земельными участками, расположенными в границах городского округа Тольятти, государственная собственность на которые не разграничена.

2. Для строительства могут предоставляться сформированные земельные участки, указанные в части 1 настоящей статьи, свободные от прав третьих лиц, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

3. Строительство объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями градостроительного и иного законодательства Российской Федерации.

4. Образуемый земельный участок сформирован, если проведены работы по определению и установлению на местности его границ с

определением координат характерных точек и осуществлён его государственный кадастровый учёт.

5. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется с проведением работ по подготовке проектов межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков.

6. Подготовка проектов межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, может осуществляться по инициативе:

- собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- мэрии;

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованных в подготовке документации по планировке территории.

7. Проекты межевания территории с подготовкой в их составе градостроительных планов земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, разрабатываются и утверждаются с учётом интересов собственников помещений соседних многоквартирных домов, которые могут быть гарантированы в определённых случаях только путём признания неделимости земельных участков, на которых расположено несколько многоквартирных домов.

8. Объекты капитального строительства, включённые в Генеральный план городского округа Тольятти и предусмотренные иными документами органов местного самоуправления городского округа Тольятти, являются приоритетными при резервировании, формировании и межевании земельных участков и учитываются в проектах планировки территории.

9. Земельные участки должны использоваться в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешённым использованием. Запрещается использовать земельные участки без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а также земельных участков не по целевому назначению.

#### Статья 10. Основания изъятия земель для муниципальных нужд городского округа Тольятти

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд городского округа Тольятти осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов местного значения городского округа Тольятти при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения муниципального значения городского округа Тольятти;

- автомобильные дороги местного значения городского округа Тольятти;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти, в случаях, установленных законами Самарской области.

2. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков должны быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлены о предстоящем изъятии земельного участка для муниципальных нужд. Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения такого уведомления допускается только с согласия собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка.

3. Порядок изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд устанавливается Земельным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством.

#### Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд городского округа Тольятти, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену). При определении выкупной цены в неё, помимо убытков, включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления собственника о предстоящем изъятии земельного участка.

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления городского округа Тольятти уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

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

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

5. Возмещение убытков осуществляется за счёт местного бюджета городского округа Тольятти.

6. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

7. Порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

## Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд городского округа Тольятти

1. Резервирование земель для муниципальных нужд городского округа Тольятти осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 Правил, земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения городского округа Тольятти, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения городского округа Тольятти, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых документацией по планировке территории городского округа Тольятти, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд городского округа Тольятти могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности городского округа Тольятти и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## Статья 13. Публичные сервитуты на территории городского округа Тольятти

1. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в мэрию заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) содержание публичного сервитута;
- 5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- 6) ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- 7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

2. Мэрия в течение 5 дней рассматривает заявление об установлении публичного сервитута и направляет данное заявление мэру городского округа Тольятти. Мэр городского округа Тольятти, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении публичного сервитута.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях в городском округе Тольятти, утверждаемым Думой городского округа Тольятти (далее - Положение о публичных слушаниях).

Мэрия имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении публичного сервитута уполномоченный орган местного самоуправления городского округа Тольятти осуществляет подготовку рекомендаций по установлению публичного сервитута либо по отказу в установлении публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, мэру городского округа Тольятти.

4. Мэр городского округа Тольятти в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) содержание публичного сервитута;
- 5) сфера действия публичного сервитута;
- 6) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- 7) размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

5. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

6. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением мэра городского округа Тольятти согласно части 4 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

7. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 1-5 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в мэрию городского округа Тольятти заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 2) реквизиты постановления мэра городского округа Тольятти об установлении публичного сервитута;
- 3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- 4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 5) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 6) содержание публичного сервитута;
- 7) обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- 8) сфера действия публичного сервитута;
- 9) указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Публичные слушания по вопросу о прекращении публичного сервитута не проводятся.

В постановлении мэра городского округа Тольятти о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 2) реквизиты постановления мэра городского округа Тольятти об установлении публичного сервитута;

- 3) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- 4) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 5) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 6) содержание публичного сервитута;
- 7) сфера действия публичного сервитута;
- 8) указание на бессрочность публичного сервитута;
- 9) решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

8. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

9. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от мэрии соразмерную плату за него.

10. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением мэрией убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

11. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

#### Статья 14. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается мэром городского округа Тольятти по инициативе органа государственной власти Самарской области, органа местного самоуправления городского округа Тольятти, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Тольятти (при их отсутствии – утверждённых органом местного самоуправления городского округа Тольятти расчётных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Статья 15. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль

1. На территории городского округа Тольятти осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа Тольятти.

### Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа Тольятти

#### Статья 16. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки территории как отдельных документов;
- 2) проектов планировки территории с проектами межевания территории в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 3) проектов межевания территории как отдельных документов;
- 4) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 5) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- 1) границы элементов планировочной структуры территории (микрорайонов, кварталов);
- 2) границы земельных участков линейных объектов;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения городского округа Тольятти;
- 4) другие границы.

3. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не

завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- 1) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 2) линии застройки – линии отступа от красной линии для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения городского округа Тольятти;
- 4) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления городского округа Тольятти в составе проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- 2) красные линии;
- 3) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд городского округа Тольятти, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд городского округа Тольятти без резервирования и изъятия, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 4) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- 5) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- 6) другие границы.

#### Статья 17. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории городского округа Тольятти осуществляется на основании Генерального плана городского округа Тольятти, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области и/или городского округа Тольятти, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется мэрией самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключённого по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства либо развития застроенной территории. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения городского округа Тольятти, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

3. Документация по планировке территории утверждается мэром городского округа Тольятти.

4. Основанием для разработки документации по планировке является постановление о подготовке данной документации, принимаемое мэрией. Данное постановление о подготовке документации по планировке принимается по инициативе органов местного самоуправления городского округа Тольятти либо на основании предложений физических или юридических лиц. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке на основании предложений физических или юридических лиц подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

5. В приложении к постановлению мэрии о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- 1) местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- 2) цель планировки территории;
- 3) содержание работ по планировке территории;
- 4) сроки проведения работ по планировке территории;
- 5) вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- 6) иные сведения.

6. Постановление о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа Тольятти в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в мэрию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

8. Мэрия осуществляет проверку документации по планировке территории, подготовленной мэрией самостоятельно, либо на основании муниципального контракта, либо за счёт средств физических или

юридических лиц, на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Такая проверка осуществляется в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи.

9. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения мэрией подготовленной документации по планировке территории. По результатам проверки мэрия принимает решение о направлении документации по планировке территории мэру городского округа Тольятти для назначения публичных слушаний или решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

10. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях, утверждённым Думой городского округа Тольятти.

11. Мэрия направляет мэру городского округа Тольятти подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Мэр городского округа Тольятти, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об её отклонении и направлении в мэрию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории.

13. Утверждённая документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

14. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в мэрию с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-13 настоящей статьи, не требуется. Мэрия в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Мэрия предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

15. Внесение изменений в документацию по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) производится посредством подготовки и утверждения новых проектов (планировки и межевания).

16. На основании документации по планировке территории, утверждённой мэром городского округа Тольятти, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Самарской области, органы местного самоуправления городского округа Тольятти, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

18. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа Тольятти.

#### Глава 4. Градостроительные регламенты и порядок их применения

##### Статья 18. Градостроительный регламент

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

2. Использование земельных участков для целей, не связанных со строительством, регулируется отдельным правовым актом.

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

1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

4. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом городского округа Тольятти;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

5. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования городского округа Тольятти.

6. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области, публичных сервитутов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

8. Градостроительные регламенты не установлены Правилами для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

9. Использование земельных участков, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, регулируется отдельным правовым актом.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи 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 и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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.

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

**Статья 19. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров и других подобных территорий), а также в границах земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, линейных объектов принимает мэрия в соответствии с положениями Генерального плана городского округа Тольятти, а также с требованиями технических регламентов, строительных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области и/или городского округа Тольятти, документации по планировке территории, проектной документации, проектов благоустройства улиц и зон и другими требованиями действующего законодательства.

3. Застройка и использование земельных участков, на которые градостроительные регламенты не установлены, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Самарской области или мэрией в соответствии с федеральными законами.

## Статья 20. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к территориальным зонам статьями 31-76 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и с обязательным учётом требований статей 77-84 Правил.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, в порядке, установленном статьёй 21 Правил.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления городского округа Тольятти, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учётом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа Тольятти, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства, отнесённых настоящими Правилами к основным и/или условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствующей территориальной зоне.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 25 Правил застройки и в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 21. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории,

положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления городского округа Тольятти, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с действующим законодательством.

## Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Самарской области, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь

территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Самарской области, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

### Статья 23. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

### Статья 24. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства,

реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьёй 18 Правил.

## Глава 5. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

### Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

#### Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или

об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру городского округа Тольятти.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций мэр городского округа Тольятти в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 17 настоящих Правил.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

## Статья 26. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации мэру городского округа Тольятти.

6. Мэр городского округа Тольятти в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## Глава 6. Внесение изменения в Правила.

### Ответственность за нарушение Правил

## Статья 27. Порядок внесения изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования городского округа Тольятти, Карты зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения мэром городского округа Тольятти вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану городского округа Тольятти, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

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

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

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру городского округа Тольятти.

6. Мэр городского округа Тольятти с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила принимается с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории городского округа Тольятти либо к различным частям территории городского округа Тольятти (в случае подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила применительно к частям территории городского округа Тольятти), порядка и

сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, иных положений, касающихся организации указанных работ.

8. Мэр городского округа Тольятти не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 17 настоящих Правил. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

9. В указанном в части 8 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила указываются:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории городского округа Тольятти либо применительно к различным частям территории городского округа Тольятти (в случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к частям территории городского округа Тольятти);
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила;
- 5) иные вопросы организации работ.

10. Мэрия осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа Тольятти Самарской области на расчётный срок до 2025 года, схемам территориального планирования Самарской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

11. По результатам указанной в части 10 настоящей статьи проверки мэрия направляет проект внесения изменений в настоящие Правила мэру городского округа Тольятти или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 10 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

12. Проект внесения изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его мэру городского округа Тольятти. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Мэр городского округа Тольятти в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в

части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Думу городского округа Тольятти или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Думой городского округа Тольятти изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 статьи 17 настоящих Правил.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Самарской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Самарской области, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила.

## Статья 28. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

## Часть 2. Карта градостроительного зонирования.

### Карта зон с особыми условиями использования территории

## Глава 7. Карта градостроительного зонирования.

### Карта зон с особыми условиями использования территории

## Статья 29. Карта градостроительного зонирования

1. «Карта градостроительного зонирования городского округа Тольятти» (Приложение №1 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти) представляет собой чертёж с отображением границ городского округа Тольятти и границ территориальных зон.

2. На Карте градостроительного зонирования городского округа Тольятти выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименования территориальных зон   |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Жилые зоны                              |                                    |
| Ж-1А                                    | Зона коттеджной застройки          |
| Ж-1Б                                    | Зона усадебной застройки           |
| Ж-2                                     | Зона малоэтажной жилой застройки   |
| Ж-3                                     | Зона среднеэтажной жилой застройки |

| Кодовые обозначения территориальных зон            | Наименования территориальных зон                                                                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ж-4                                                | Зона многоэтажной жилой застройки                                                                   |
| Ж-5                                                | Зона смешанной жилой застройки                                                                      |
| Ж-6                                                | Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования                |
| Общественно-деловые зоны                           |                                                                                                     |
| Ц-1                                                | Зона делового, общественного и коммерческого назначения                                             |
| Ц-1А                                               | Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения                                    |
| Ц-2                                                | Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений |
| Ц-3                                                | Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения                                             |
| Ц-4                                                | Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения                                |
| Ц-5                                                | Зона объектов торговли                                                                              |
| Ц-6                                                | Зона культовых объектов                                                                             |
| Ц-7                                                | Полифункциональная зона общественно-производственного назначения                                    |
| Зоны промышленных и коммунально-складских объектов |                                                                                                     |
| ПК-1                                               | Зона промышленных объектов I-II классов опасности                                                   |
| ПК-2                                               | Зона промышленных объектов III класса опасности                                                     |
| ПК-3                                               | Зона промышленных объектов IV-V классов опасности                                                   |
| ПК-4                                               | Зона коммунально-складских объектов                                                                 |
| ПК-5                                               | Зона озеленения защитного назначения                                                                |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктур       |                                                                                                     |
| Т-1                                                | Зона объектов железнодорожного транспорта                                                           |
| Т-2                                                | Зона объектов автомобильного транспорта                                                             |
| Т-3                                                | Зона объектов водного транспорта                                                                    |
| Т-4                                                | Зона гидротехнических сооружений                                                                    |
| Т-5                                                | Зона объектов инженерной инфраструктуры                                                             |
| Зоны рекреационного назначения                     |                                                                                                     |
| Р-1                                                | Зона территорий озеленения общего пользования                                                       |
| Р-2                                                | Зона рекреационно-ландшафтных территорий                                                            |
| Р-3                                                | Зона отдыха                                                                                         |
| Р-4                                                | Зона городских лесов и лесопарков                                                                   |
| Р-5                                                | Зона особо охраняемых природных территорий                                                          |
| Зоны сельскохозяйственного использования           |                                                                                                     |
| СХ-1                                               | Зона садоводства и огородничества                                                                   |
| СХ-2                                               | Зона сельскохозяйственных угодий                                                                    |
| СХ-3                                               | Зона питомника древесных и кустарниковых растений                                                   |
| Зоны специального назначения                       |                                                                                                     |

| Кодовые обозначения территориальных зон                        | Наименования территориальных зон                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| С-1                                                            | Зона кладбищ                                                                                                                                                                                                            |
| С-2                                                            | Зона складирования и захоронения отходов                                                                                                                                                                                |
| С-3                                                            | Зона рекультивируемых территорий                                                                                                                                                                                        |
| С-4                                                            | Зона режимных объектов ограниченного доступа                                                                                                                                                                            |
| Зоны, находящиеся вне границ населённого пункта город Тольятти |                                                                                                                                                                                                                         |
| ЗП                                                             | Зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения |

3. На Карте градостроительного зонирования городского округа Тольятти отображены границы территории общего пользования.

4. На Карте градостроительного зонирования городского округа Тольятти отображены земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, а именно: земли, покрытые поверхностными водами.

#### Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территории

1. «Карта зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти» (Приложение №2 к Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти) представляет собой чертёж с отображением границ городского округа Тольятти и границ зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- полосы отвода железных дорог;
- ориентировочные санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, канализационных очистных сооружений, кладбищ, скотомогильников, полигонов ТБО и иных объектов;
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- зоны достопримечательного места;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- зоны затопления 1% паводком;
- водоохранные зоны;
- береговые полосы;
- второй и третий поясы зон санитарной охраны источников водоснабжения;
- санитарно-защитные полосы водоводов;
- охранные зоны трубопроводов;
- оползнеопасные зоны.

### Часть 3. Градостроительные регламенты

#### Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», - V.

4. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил.

5. Ограничения на размещение встроенно-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах, а также предельные параметры таких объектов устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Самарской области, СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

6. В состав жилых зон включены:

- 1) зона коттеджной застройки (Ж-1А);
- 2) зона усадебной застройки (Ж-1Б);
- 3) зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2);
- 4) зона среднеэтажной жилой застройки (Ж-3);
- 5) зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4);
- 6) зона смешанной жилой застройки (Ж-5);
- 7) зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования (Ж-6).

#### Статья 32. Количество этажей и этажность жилых зданий

1. В целях настоящих Правил для определения этажности жилых зданий используются следующие термины с соответствующими определениями:

Этаж надземный – этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

Этаж подземный – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

Этаж первый – нижний надземный этаж здания.

Этаж цокольный – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этаж подвальный – этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений или первый подземный этаж.

Этаж мансардный – этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной, ломаной или криволинейной крыши.

Этаж технический – этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

Планировочная отметка земли – уровень земли на границе земли и отмостки здания.

2. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счёт уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

3. При определении этажности здания 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.

4. Этажность зданий установлена соответствующими статьями настоящих Правил.

5. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

6. Предельное количество этажей настоящими Правилами не установлено.

### Статья 33. Ж-1А. Зона коттеджной застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома;
- административные объекты;
- офисные объекты;

- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;
- библиотеки;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты дополнительного образования;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- объекты связи;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- объекты пожарной охраны;
- объекты бытового обслуживания населения;
- магазины торговой площадью до 200 м<sup>2</sup>;
- объекты общественного питания вместимостью до 50 мест;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- воздушные линии электропередачи до 35 кВ, кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома;
- магазины торговой площадью более 200 м<sup>2</sup>;
- объекты общественного питания вместимостью более 50 мест;
- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- котельные;
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов коттеджной жилой застройки;
- индивидуальные бани;
- площадки для мусоросборников;

- резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод;

- гаражи для личного автотранспорта, сады, огороды, парники;

- наземные стоянки для временного хранения автотранспорта;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий и сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка для размещения:

1.1. индивидуального жилого дома – 450 м<sup>2</sup>;

1.2. блокированного жилого дома с участком - 60 м<sup>2</sup> (без площади застройки).

2. Максимальная площадь земельного участка для размещения:

2.1. индивидуального жилого дома – 1 000 м<sup>2</sup>;

2.2. блокированного жилого дома с участком – 100 м<sup>2</sup> (без площади застройки).

3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка для размещения:

3.1. индивидуального жилого дома – 0,2;

3.2. блокированного жилого дома с участком – 0,3.

4. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения:

4.1. индивидуального жилого дома – 0,4;

4.2. блокированного жилого дома с участком – 0,6.

5. Минимальная этажность:

5.1. жилых домов – 1 этаж.

6. Максимальная этажность:

6.1. жилых домов – 3 этажа;

6.2. хозяйственных построек – 1 этаж.

7. Минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для индивидуальных жилых домов с участками:

7.1. от индивидуального жилого дома – 3 метра;

7.2. от бани, гаража и других построек – 1 метр.

8. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:

8.1. одиночных и двойных блоков – 10 метров;

8.2. групп до 8 блоков – 25 метров;

8.3. групп свыше 8 блоков – 50 метров.

9. Максимальная торговая площадь магазинов – 400 м<sup>2</sup>.

10. Максимальная вместимость объектов общественного питания –

100 мест.

11. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
12. Требования к размещению объектов спортивного назначения:
  - 12.1. максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,7 га на 1 тыс.чел.
13. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
  - 13.1. объектов малоэтажной жилой застройки – установлены в статье 35 настоящих Правил;
  - 13.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;
  - 13.3. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;
  - 13.4. объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил;
  - 13.5. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1А и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 34. Ж-1Б. Зона усадебной застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:
  - индивидуальные жилые дома;
  - индивидуальные жилые дома с местами приложения труда;
  - административные объекты;
  - офисные объекты;
  - объекты дошкольного образования;
  - объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;
  - библиотеки;
  - физкультурно-оздоровительные комплексы;
  - фитнес-центры;
  - универсальные спортивные площадки;
  - объекты дополнительного образования;
  - аптеки;
  - объекты здравоохранения;

- объекты связи;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- объекты пожарной охраны;
- объекты бытового обслуживания населения;
- магазины торговой площадью до 200 м<sup>2</sup>;
- объекты общественного питания вместимостью до 50 мест;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- воздушные линии электропередачи до 35 кВ, кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения;
- многоквартирные малоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- блокированные жилые дома;
- объекты общественного питания вместимостью более 50 мест;
- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- котельные;
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов индивидуальной жилой застройки: (индивидуальные бани, туалеты, площадки для мусоросборников, компостные ямы; резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод; гаражи для личного автотранспорта, постройки для хранения инвентаря, дров; сады, огороды, парники, оранжереи, теплицы; постройки для содержания домашних животных, постройки для хранения кормов);
- наземные стоянки для хранения автотранспорта;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка для размещения:
  - 1.1. индивидуального жилого дома - 450 м<sup>2</sup>;
  - 1.2. индивидуального жилого дома с местами приложения труда - 450 м<sup>2</sup>;
  - 1.3. блокированного жилого дома с участком - 60 м<sup>2</sup> (без площади застройки).
2. Максимальная площадь земельного участка для размещения:
  - 2.1. индивидуального жилого дома – 1 000 м<sup>2</sup>;
  - 2.2. индивидуального жилого дома с местами приложения труда – 1 000 м<sup>2</sup>;
  - 2.3. блокированного жилого дома с участком – 100 м<sup>2</sup> (без площади застройки).
3. Минимальная этажность:
  - 3.1. жилых домов – 1 этаж.
4. Максимальная этажность:
  - 4.1. жилых домов – 3 этажа;
5. Минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для индивидуальных жилых домов с участками:
  - 5.1. от индивидуального жилого дома – 3 метра;
  - 5.2. хозяйственных построек – 1 метр.
  - 5.3. от бани, гаража и других построек – 1 метр.
6. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:
  - 6.1. одиночных и двойных блоков – 10 метров;
  - 6.2. групп до 8 блоков – 25 метров;
  - 6.3. групп свыше 8 блоков - 50 метров.
7. Максимальная торговая площадь магазинов – 400 м<sup>2</sup>.
8. Максимальная вместимость объектов общественного питания – 100 мест.
9. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
10. Требования к размещению объектов спортивного назначения:
  - 10.1. максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,7 га на 1 тыс.чел.

11. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

11.1. объектов малоэтажной жилой застройки – установлены в статье 35 настоящих Правил;

11.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;

11.3. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;

11.4. объектов торгового назначения - установлены в статье 46 настоящих Правил;

11.5. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1Б и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 35. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения;

- многоквартирные малоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);

- административные объекты;
- офисные объекты;
- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;

- плавательные бассейны;
- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты связи;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;

- объекты пожарной охраны;
- объекты дополнительного образования;
- дома культуры;

- выставочные залы;
- галереи;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- магазины;
- объекты общественного питания вместимостью до 50 мест;
- объекты бытового обслуживания населения;
- гаражи;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- воздушные линии электропередачи до 35 кВ, кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные среднеэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;
- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома с участками;
- общежития;
- объекты общественного питания вместимостью более 50 мест;
- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- котельные;
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:

- 1.1. для многоквартирного малоэтажного жилого дома – из расчёта  $1,41 \text{ м}^2$  на  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилых помещений;
- 1.2. блокированного жилого дома с участком -  $60 \text{ м}^2$  (без площади застройки).
2. Максимальная площадь земельных участков:
  - 2.1. для многоквартирного малоэтажного жилого дома – из расчёта  $3,57 \text{ м}^2$  на  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилых помещений;
  - 2.2. блокированного жилого дома с участком –  $100 \text{ м}^2$  (без площади застройки).
3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома:
  - 3.1. при новом строительстве – 0,5;
  - 3.2. при реконструкции – 0,6.
4. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома:
  - 4.1. при новом строительстве – 1,6;
  - 4.2. при реконструкции – 2.
5. Максимальная этажность:
  - 5.1. жилых домов и общественных зданий – 3 этажа;
  - 5.2. хозяйственных построек – 1 этаж.
6. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
  - 6.1. индивидуального жилого дома – установлены в статье 33 настоящих Правил;
  - 6.2. многоквартирного среднеэтажного жилого дома – установлены в статье 36 настоящих Правил;
  - 6.3. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статье 43 настоящих Правил;
  - 6.4. для гаражей и стоянок – установлены в статье 57 настоящих Правил;
  - 6.5. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;
  - 6.6. объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил;
  - 6.7. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.
7. Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест.
8. Максимальная торговая площадь магазинов –  $400 \text{ м}^2$ .
9. Требования к размещению объектов спортивного назначения:
  - 9.1 максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,9 га на 1 тыс.чел.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

### Статья 36. Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;

- многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);

- административные объекты;
- офисные объекты;
- гостиницы;
- общежития;
- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;

- плавательные бассейны;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;

- объекты дополнительного образования;
- дома культуры;
- выставочные залы;
- галереи;
- библиотеки;
- театры;
- музеи;
- кинотеатры;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- магазины;
- объекты общественного питания вместимостью до 50 мест;
- объекты бытового обслуживания населения;

- объекты связи;
- гаражи;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта (в том числе встроенные в жилые дома);
- объекты пожарной охраны;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;
- объекты малоэтажной жилой застройки;
- центры народного творчества;
- объекты общественного питания вместимостью до 150 мест;
- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские игровые площадки;
- площадки для отдыха;
- хозяйственные площадки;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка:

1.1. для многоквартирного среднеэтажного жилого дома принимается из расчёта –  $0,96 \text{ м}^2$  на  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилых помещений.

1.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка для размещения многоквартирного среднеэтажного жилого дома:

1.2.1. при новом строительстве – 0,5;

1.2.2. при реконструкции – 0,6.

3. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного среднеэтажного жилого дома:

3.1. при новом строительстве – 1,6;

3.2. при реконструкции – 2.

4. Максимальная площадь земельных участков для многоквартирного среднеэтажного жилого здания определяется исходя из нормы 1,81 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

5. Минимальная этажность среднеэтажных жилых домов – 4 этажа.

6. Максимальная этажность среднеэтажных жилых домов – 8 этажей.

7. Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест.

8. Максимальная торговая площадь магазинов – 2 000 м<sup>2</sup>.

9. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

9.1. многоквартирного многоэтажного жилого дома – установлены в статье 37 настоящих Правил;

9.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;

9.3. для гаражей и стоянок – установлены в статье 57 настоящих Правил;

9.4. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;

9.5. объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил;

9.6. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.

10. Требования к размещению объектов спортивного назначения:

10.1. максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,9 га на 1 тыс.чел.;

10.2. остальные предельные параметры устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории с учётом установления санитарно-защитных зон.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

## Статья 37. Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;

- многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);

- гостиницы;
- общежития;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;

- плавательные бассейны;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты дополнительного образования;
- дома культуры;
- выставочные залы;
- галереи;
- библиотеки;
- театры;
- музеи;
- кинотеатры;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- магазины;
- объекты общественного питания вместимостью до 50 мест;
- объекты бытового обслуживания населения;
- объекты связи;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- архивы;
- объекты пожарной охраны;
- гаражи;

- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта (в том числе встроенные в жилые дома);
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;
- многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- культовые здания;
- центры народного творчества;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские игровые площадки;
- площадки для отдыха;
- хозяйственные площадки;
- автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка:
  - 1.1. для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта –  $0,92 \text{ м}^2$  на  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилых помещений.
2. Максимальная площадь земельных участков:
  - 2.1. для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта –  $1,04 \text{ м}^2$  на  $1 \text{ м}^2$  общей площади жилых помещений.
3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома:
  - 3.1. при новом строительстве – 0,4;
  - 3.2. при реконструкции – 0,6.
4. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома:
  - 4.1. при новом строительстве – 1,4;
  - 4.2. при реконструкции – 1,8.
5. Минимальная этажность многоэтажных жилых домов – 9 этажей.
6. Максимальная этажность многоэтажных жилых домов – 35 этажей.
7. Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест.
8. Максимальная торговая площадь магазинов –  $3\,000 \text{ м}^2$ .
9. Требования к размещению объектов спортивного назначения:
  - 9.1. максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,9 га на 1 тыс.чел.;
  - 9.2. на основании выполненного проекта планировки могут быть внесены изменения в настоящие Правила.
10. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
  - 10.1. многоквартирных среднеэтажных жилых домов – установлены в статье 36 настоящих Правил;
  - 10.2. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;
  - 10.3. для гаражей и стоянок – установлены в статье 57 настоящих Правил;
  - 10.4. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;
  - 10.5. объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил;
  - 10.6. объектов административно-делового назначения установлены в статье 41 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 38. Ж-5. Зона смешанной жилой застройки

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- индивидуальные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома с местами приложения труда;
- блокированные жилые дома;
- многоквартирные малоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения;
- многоквартирные малоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме;
- многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- гостиницы;
- общежития;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;
- плавательные бассейны;

- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- дома культуры;
- выставочные залы;
- галереи;
- библиотеки;
- театры;
- музеи;
- кинотеатры;
- объекты дополнительного образования;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- магазины;
- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания населения;
- отделения почты;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта (в том числе встроенные в жилые дома);
- объекты пожарной охраны;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС);
- котельные.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов индивидуальной жилой застройки: (индивидуальные бани, туалеты, площадки для мусоросборников, компостные ямы; резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод; колодцы, гаражи для личного автотранспорта, постройки для хранения инвентаря, дров; сады, огороды, парники, оранжереи, теплицы);

- детские игровые площадки;

- площадки для отдыха;

- хозяйственные площадки;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка для размещения:

1.1. индивидуального жилого дома – 450 м<sup>2</sup>;

1.2. индивидуального жилого дома с местами приложения труда – 450 м<sup>2</sup>;

1.3. блокированной застройки – 60 м<sup>2</sup> (без площади застройки);

1.4. многоквартирного малоэтажного жилого дома – из расчёта 1,41 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений;

1.5. многоквартирного среднеэтажного жилого дома - принимается из расчёта - 0,96 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений;

1.6. многоквартирного многоэтажного жилого дома – принимается из расчёта - 0,92 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

2. Максимальная площадь земельного участка для размещения:

2.1. индивидуального жилого дома – 1 000 м<sup>2</sup>;

2.2. индивидуального жилого дома с местами приложения труда – 1 000 м<sup>2</sup>;

2.3. блокированного жилого дома с участком – 100 м<sup>2</sup> (без площади застройки);

2.4. многоквартирного малоэтажного жилого дома – принимается из расчёта – 3,57 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений;

2.5. многоквартирного среднеэтажного жилого здания – принимается из расчёта - 1,81 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений;

2.6. многоквартирного многоэтажного жилого дома – принимается из расчёта – 1,04 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.

3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка:

3.1. для размещения индивидуального жилого дома – 0,2;

- 3.2. для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома:
  - при новом строительстве – 0,5;
  - при реконструкции – 0,6;
- 3.3. для размещения многоквартирного среднеэтажного жилого дома:
  - при новом строительстве – 0,5;
  - при реконструкции – 0,6;
- 3.4. для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома:
  - при новом строительстве – 0,4;
  - при реконструкции – 0,6;
- 3.5. для блокированной застройки – 0,3.
4. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка:
  - 4.1. для размещения индивидуального жилого дома – 0,4;
  - 4.2. для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома:
    - при новом строительстве – 1,6;
    - при реконструкции – 2;
  - 4.3. для размещения многоквартирного среднеэтажного жилого дома:
    - при новом строительстве – 1,6;
    - при реконструкции – 2;
  - 4.4. для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома:
    - при новом строительстве – 1,4;
    - при реконструкции – 1,8;
  - 4.5. для блокированной застройки – 0,6.
5. Минимальная этажность – 1 этаж.
6. Максимальная этажность – 35 этажей.
7. Минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для индивидуальных жилых домов с участками:
  - 7.1. от индивидуального жилого дома – 3 метра;
  - 7.2. от бани, гаража и других построек – 1 метр.
8. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы (индивидуальных жилых домов с участками):
  - 8.1. одиночных и двойных блоков – 10 метров;
  - 8.2. групп до 8 блоков – 25 метров;
  - 8.3. групп свыше 8 блоков – 50 метров.
9. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 метров.
10. Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест.
11. Максимальная торговая площадь магазинов – 3 000 м<sup>2</sup>.
12. Предельные размеры земельных участков и параметры

разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

- 12.1. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;
- 12.2. для гаражей и стоянок – установлены в статье 57 настоящих Правил;
- 12.3. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;
- 12.4. объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил;
- 12.5. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.
13. Требования к размещению объектов спортивного назначения:
  - 13.1. максимальные размеры земельных участков для размещения объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения в жилой зоне – 0,9 га на 1 тыс.чел.;
  - 13.2. предельные параметры зоны устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории, с учётом установления санитарно-защитных зон.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 39. Ж-6. Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего и среднего (полного) общего образования;
- общеобразовательные школы-интернаты;
- образовательные учреждения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- специальные учебно-воспитательные учреждения для детей и подростков с девиантным поведением;
- специальные (коррекционные) образовательные учреждения для обучающихся, воспитанников с отклонениями в развитии;
- межшкольные учебно-производственные комбинаты;
- плавательные бассейны;
- универсальные спортивные площадки;

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские игровые площадки;
- площадки для отдыха;
- плоскостные спортивные сооружения;
- зелёные насаждения;
- малые архитектурные формы;
- элементы благоустройства;
- скульптурные композиции;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:

1.1. вновь строящихся дошкольных образовательных учреждений:

- с отдельно стоящим зданием принимается из расчёта  $40 \text{ м}^2$  на 1 место при вместимости до 100 мест, при вместимости свыше 100 мест –  $35 \text{ м}^2$ ;
- оздоровительного типа –  $60 \text{ м}^2$  на 1 место;
- кратковременного пребывания – по проекту;
- встроенного здания дошкольного учреждения –  $14,5 \text{ м}^2$  на 1 место;

1.2. общеобразовательных школ:

- начальной и основной школы – при вместимости от 40 до 650 учащихся –  $50 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;
- средней школы, гимназии – при вместимости от 100 до 430 учащихся –  $55 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;

1.3. школ-интернатов:

- при вместимости до 200 учащихся –  $75 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;
- от 200 до 430 учащихся –  $70 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;
- от 430 до 530 –  $65 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;
- свыше 530 –  $45 \text{ м}^2$  на 1 учащегося;

1.4. межшкольного учебно-производственного комбината – 2 га;

1.5. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – установлены в статье 46 настоящих правил.

2. Минимальные расстояния от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий - 25 метров.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории,

устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

## Статья 40. Градостроительные регламенты.

### Общественно-деловые зоны

1. Öffentlichно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома. В жилых домах возможно размещение встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения только тех видов использования, которые указаны в регламентах соответствующей статьи настоящих Правил.

3. В состав общественно-деловых зон включены:

- 1) зона делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-1);
- 2) зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения (Ц-1А);
- 3) зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений (Ц-2);
- 4) зона объектов здравоохранения и социального обеспечения (Ц-3);
- 5) зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения (Ц-4);
- 6) зона объектов торговли (Ц-5);
- 7) зона культовых объектов (Ц-6);
- 8) полифункциональная зона общественно-производственного назначения (Ц-7).

## Статья 41. Ц-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные объекты органов государственной власти;
- административные объекты органов местного самоуправления;
- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- офисные объекты;
- объекты связи;
- учреждения обслуживания пассажиров;

- гостиницы;
- гостиничные комплексы;
- общежития;
- объекты проектного и научно-исследовательского назначения;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- объекты высшего профессионального образования;
- образовательные учреждения начального и среднего профессионального образования;
- дворцы спорта;
- плавательные бассейны;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты торговли в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 10 000 м<sup>2</sup>;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания населения;
- культовые здания;
- общественные туалеты;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- рынки крытые;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);

- водонапорные насосные станции (ВНС).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- зелёные насаждения;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков для размещения:

- 1.1. бань – 0,2 – 0,4 га;
- 1.2. прачечных – 0,5 – 1,2 га;
- 1.3. химчисток – 0,1 – 1 га;
- 1.4. отделений связи – 0,07-0,12 га;
- 1.5. отделений банков, операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;

1.6. организаций и учреждений управления из расчёта:

- при этажности 3-5 этажей – 18,5 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
- при этажности 9-12 этажей – 13,5 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;

1.7. проектных организаций и конструкторских бюро из расчёта:

- при этажности 2-5 этажей – 30-15 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
- при этажности 9-12 этажей – 13,5-11 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;

1.8. судов из расчёта:

- 0,15 га на объект при 1 судье;
- 0,4 га на объект при 5 судьях;
- 0,3 га на объект при 10 судьях;
- 0,5 га на объект при 25 судьях;

1.9. гостиниц при числе мест гостиницы:

- от 25 до 100 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место;
- от 100 до 500 мест – 30 м<sup>2</sup> на 1 место;
- от 500 до 1 000 мест – 20 м<sup>2</sup> на 1 место;
- от 1 000 до 2 000 мест – 15 м<sup>2</sup> на 1 место.

2. Объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил.

3. Объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – установлены в статье 45 настоящих Правил.

4. Объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил.

5. Объектов торгового назначения – установлены в статье 46 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 42. Ц-1А. Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты кредитно-финансовой, страховой сферы и сферы оказания юридических услуг;
- офисные объекты;
- гостиницы;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания населения;
- культовые здания;
- общественные туалеты;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи;
- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины торговой площадью до 400 м<sup>2</sup>;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- зелёные насаждения;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков для размещения:
  - 1.1. бань - 0,2 га – 0,4 га;
  - 1.2. прачечных – 0,5 – 1,2 га;
  - 1.3. химчисток – 0,1 – 1 га;
  - 1.4. отделений связи – 0,07 – 0,12 га;
  - 1.5. отделений банков, операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;
  - 1.6. организаций и учреждений управления из расчёта: при этажности 1-2 этажа – 18,5 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
  - 1.7. гостиниц при числе мест гостиницы: от 25 до 100 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место.
2. Объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил.
3. Объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – установлены в статье 45 настоящих правил.
4. Минимальная этажность - 1 этаж.
5. Максимальная этажность - 2 этажа.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-1А и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 43. Ц-2. Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты высшего профессионального образования;
- объекты начального и среднего профессионального образования;
- объекты дополнительного образования;
- межшкольные учебно-производственные комбинаты;
- объекты проектного и научно-исследовательского назначения;

- административные объекты;
- офисные объекты;
- плавательные бассейны;
- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- универсальные спортивные площадки;
- общежития;
- объекты общественного питания;
- магазины товаров повседневного спроса;
- надземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- общественные туалеты;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- местный диспетчерский пункт систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи;
- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме (только из тех видов разрешённого использования, которые предусмотрены настоящей статьёй);
- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Стоянки для хранения автомобильного транспорта;

- зелёные насаждения;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования

недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:

1.1. межшкольного учебно-производственного комбината – 2 га;

1.2. средних специальных, профессионально-технических учебных заведений из расчёта:

- до 300 учащихся - 75 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;

- от 300 до 900 - 65-50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;

- от 900 до 1 600 - 40-30 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;

1.3. высших учебных заведений из расчёта:

| ВУЗы                                               | Размер участка, га на<br>1 000 студентов         |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| университеты, технические, сельскохозяйственные    | 12                                               |
| экономические, педагогические                      | 7                                                |
| медицинские                                        | 15                                               |
| культуры, искусства, архитектуры                   | 8                                                |
| физической культуры                                | Определяются заданием на проектирование          |
| Институты повышения квалификации<br>и заочные вузы | Соответственно их профилю<br>с коэффициентом 0,5 |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

2.1. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил;

2.2. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – установлены в статье 45 настоящих правил;

2.3. объектов здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 44. Ц-3. Зона объектов здравоохранения и социального обеспечения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты здравоохранения;
- аптеки;
- объекты социального обеспечения;

- плавательные бассейны;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- физкультурно-спортивные комплексы;
- универсальные спортивные площадки;
- образовательные учреждения начального и среднего профессионального образования (медицинского и социального профиля);
- объекты высшего профессионального образования (медицинского и социального профиля);
- административные объекты;
- офисные объекты;
- общежития;
- объекты общественного питания;
- магазины товаров повседневного спроса;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- объекты связи.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:

- 1.1. поликлиник, амбулаторий, диспансеров без стационара – 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га;
- 1.2. для отдельно стоящих аптек – 0,2-0,3 га;
- 1.3. для станций скорой помощи, выдвигных пунктов скорой медицинской помощи – из расчёта 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,10 га;

- 1.4. молочных кухонь – из расчёта 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га;
- 1.5. детских домов-интернатов для инвалидов – при вместимости до 200 мест – из расчёта 125 м<sup>2</sup> на 1 место;
- 1.6. психоневрологических интернатов – при вместимости от 200 до 400 мест – из расчёта 100 м<sup>2</sup> на 1 место; от 400 до 600 мест – из расчёта 80 м<sup>2</sup> на 1 место;
- 1.7. учреждений санаторно-курортных, оздоровительных, отдыха и туризма – из расчёта 6 м<sup>2</sup> на 1 посетителя (лечащегося);
- 1.8. протезно-ортопедических предприятий со стационарами – из расчёта 125-150 м<sup>2</sup> на 1 место;
- 1.9. для учреждений здравоохранения стационарного типа – рассчитывается с учётом нормативной мощности исходя из нормы:
  - до 50 коек - 300 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - от 50 до 100 коек – 300-200 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - от 100 до 200 коек - 200-140 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - от 200 до 400 коек – 140-100 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - от 400 до 800 коек – 100-80 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - от 800 до 1 000 коек – 80-60 м<sup>2</sup> на 1 койку;
  - свыше 1 000 коек – 60 м<sup>2</sup> на 1 койку;
- 1.10. для иных учреждений здравоохранения и социальной защиты размер земельного участка устанавливается заданием на проектирование.
2. Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 10 метров.
3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:
  - 3.1. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил;
  - 3.2. объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – установлены в статье 45 настоящих правил;
  - 3.3. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статье 43 настоящих Правил.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 45. Ц-4. Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и

объектов капитального строительства:

- стадионы;
- дворцы спорта;
- плавательные бассейны;
- велодромы и велотреки;
- скалодромы;
- лыжные базы;
- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;
- спортивно-тренировочные комплексы;
- учебно-тренировочные центры;
- физкультурно-оздоровительные комплексы,
- физкультурно-спортивные комплексы;
- фитнес-центры;
- универсальные спортивные площадки;
- пункты проката спортивного инвентаря;
- аптеки;
- объекты здравоохранения;
- объекты общественного питания;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи;
- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

- административные объекты;
- офисные объекты;
- общежития;
- гостиницы;
- магазины.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- зелёные насаждения;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования

недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:
  - 1.1. физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс.чел. или по заданию на проектирование;
  - 1.2. иных объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения – устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории;
  - 1.3. объектов торговли – установлены в статье 46 настоящих Правил;
  - 1.4. объектов административно-делового назначения – установлены в статье 41 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 46. Ц-5. Зона объектов торговли

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты торгового назначения и общественного питания;
- крытые рынки;
- объект административно-делового назначения;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- гостиницы;
- объекты связи;
- мойки легковых автомобилей не более двух постов (с расположением у границы квартала);
- общественные туалеты;
- стоянки для хранения автотранспорта;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);

- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- зелёные насаждения;
- элементы благоустройства;
- площадки для отдыха;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельная площадь земельных участков:

1.1. магазинов продовольственных товаров с числом обслуживаемого населения:

- от 4 до 6 тыс.чел. - 0,4 - 0,6 га на объект;
- от 6 до 10 тыс.чел. - 0,6 - 0,8 га на объект;
- от 10 до 15 тыс.чел. - 0,8 - 1,1 га на объект;

1.2. магазинов непродовольственных товаров с числом обслуживаемого населения:

- от 15 до 20 тыс.чел.- 1,1 - 1,3 га на объект;

1.3. отдельно стоящих магазинов с торговой площадью:

- до 250 м<sup>2</sup> – 0,08 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
- от 250 до 650 м<sup>2</sup> – 0,08-0,06 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
- от 650 до 1 500 м<sup>2</sup> – 0,06-0,04 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
- от 1 500 до 3 500 м<sup>2</sup> – 0,04-0,02 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;
- от 3 500 м<sup>2</sup> – 0,04-0,02 га на 100 м<sup>2</sup> торговой площади;

1.4. рыночных комплексов:

- от 7 до 14 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса;

1.5. объектов административно-делового назначения, объектов связи – установлены в статье 41 настоящих Правил;

1.6. предприятия общественного питания (при расчёте на 1 тыс.человек):

- до 50 мест – 0,2 - 0,25 га на 100 мест;
- с 50 до 150 мест – 0,2 - 0,15 га на 100 мест;
- свыше 150 мест – 0,1 га на 100 мест.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 47. Ц-6. Зона культовых объектов

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые здания;
- соборы;
- храмы;
- монастыри;
- колокольни;
- часовни;
- воскресные школы;
- православные институты;
- крещальни;
- просфорные;
- трапезные;
- церковно-причтовые дома;
- художественные мастерские;
- церковные лавки;
- хозяйственные склады до 50 м<sup>2</sup>;
- общественные туалеты;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостевые (бесплатные) парковки и стоянки;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим

регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 48. Ц-7. Полифункциональная зона общественно-производственного назначения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты административно-делового назначения;
- объекты связи;
- учреждения обслуживания пассажиров;
- гостиницы;
- объекты проектного и научно-исследовательского назначения;
- объекты здравоохранения;
- аптеки;
- крытые спортивные объекты с искусственным льдом;
- дома культуры;
- выставочные залы;
- галереи;
- библиотеки;
- театры;
- музеи;
- кинотеатры;
- объекты торгового назначения и общественного питания;
- объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства;
- мойки легковых автомобилей не более двух постов (с расположением у границы квартала);
- сто не более двух постов (с расположением у границы квартала);
- объекты обслуживания автомобильного транспорта (АЗС, СТО, автомойки);
- объекты логистической деятельности;
- общественные туалеты;
- центральный тепловой пункт (ЦТП);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;

- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- кабельные линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые здания;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водонапорные насосные станции (ВНС);
- понизительные электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков для размещения:
  - 1.1. земельных участков бань - 0,2 га - 0,4 га;
  - 1.2. прачечных – 0,5 - 1,2 га;
  - 1.3. химчисток – 0,1 - 1 га;
  - 1.4. отделений связи – 0,07 - 0,12 га;
  - 1.5. отделений банков, операционных касс – из расчёта 0,2 га на объект при двух операционных кассах; 0,5 га на объект при семи операционных кассах;
  - 1.6. организаций и учреждений управления из расчёта:
    - при этажности 3-5 этажей – 44 - 18,5 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
    - при этажности 9-12 этажей – 13,5 - 11 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
  - 1.7. проектных организаций и конструкторских бюро из расчёта:
    - при этажности 2-5 этажей – 30 - 15 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
    - при этажности 9-12 этажей – 13,5 - 11 м<sup>2</sup> на 1 сотрудника;
  - 1.8. судов из расчёта:
    - 0,15 га на объект при 1 судье;
    - 0,4 га на объект при 5 судьях;
    - 0,3 га на объект при 10 судьях;
    - 0,5 га на объект при 25 судьях;
  - 1.9. объектов и учреждений жилищно-коммунального обслуживания – из расчёта 0,3 - 1 га на объект;

- 1.10. гостиниц при числе мест гостиницы:
  - от 25 до 100 мест – 55 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - от 100 до 500 мест – 30 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - от 500 до 1 000 мест – 20 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - от 1 000 до 2 000 мест – 15 м<sup>2</sup> на 1 место;
- 1.11. объектов административно-делового назначения, объектов связи – установлены в статье 41 настоящих Правил;
- 1.12. объектов образовательного и учебно-воспитательного назначения – установлены в статьях 39 и 43 настоящих Правил;
- 1.13. учреждений здравоохранения – установлены в статье 44 настоящих Правил;
- 1.14. объектов торговли – установлены в статье 46 настоящих Правил;
- 1.15. предприятия общественного питания (при расчёте на 1 тыс.человек):
  - до 50 мест – 0,2 - 0,25 га на 100 мест;
  - с 50 до 150 мест – 0,2 - 0,15 га на 100 мест;
  - свыше 150 мест – 0,1 га на 100 мест.
- 1.16. объектов спортивного назначения – установлены в статье 45 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ц-7 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 49. Градостроительные регламенты.

##### Зоны промышленных и коммунально-складских объектов

1. Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих промышленных предприятий, научно-производственных учреждений, складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли, для размещения сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

2. На территориях промышленных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения, предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах промышленной зоны, объектов инженерной инфраструктуры.

3. В состав зон промышленных и коммунально-складских объектов включены:

- 1) зона промышленных объектов I-II классов опасности (ПК-1);
- 2) зона промышленных объектов III класса опасности (ПК-2);
- 3) зона промышленных объектов IV-V классов опасности (ПК-3);
- 4) зона коммунально-складских объектов (ПК-4);

5) зона озеленения защитного назначения (ПК-5).

Статья 50. ПК-1. Зона промышленных объектов I-II классов опасности

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты промышленного назначения I-II классов опасности;
- объекты коммунально-складского назначения III-V классов опасности;
- объекты обслуживания и хранения железнодорожного транспорта;
- склады;
- объекты автомобильного транспорта;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты общественного питания;
- научно-исследовательские лаборатории;
- проектно-технологические организации;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- поликлиники;
- химчистки, прачечные;
- мастерские бытового ремонта;
- объекты ветеринарии;
- очистные сооружения предприятий;
- распределительные устройства (РУ);
- распределительные пункты (РП);
- электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- линии электропередачи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- пожарные части;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- котельные;
- тепловые сети и сооружения;
- канализационные сети и сооружения на них;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ);
- газораспределительная сеть;
- центральные тепловые пункты (ЦТП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водопроводные насосные станции (ВНС);
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневые насосные станции (ЛНС);

- местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения;

- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон;

- гостиницы;

- бани, сауны.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 51. ПК-2. Зона промышленных объектов III класса опасности

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты промышленного назначения III класса опасности;

- объекты коммунально-складского назначения IV-V классов опасности;

- объекты обслуживания и хранения железнодорожного транспорта;

- склады;

- административные объекты;

- офисные объекты;

- объекты железнодорожного транспорта;

- объекты автомобильного транспорта;

- объекты общественного питания;

- объекты трубопроводного транспорта;

- очистные сооружения предприятий;

- объекты водоснабжения и водоотведения;

- распределительные устройства (РУ);

- распределительные пункты (РП);

- электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- линии электропередачи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- пожарные части;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- котельные;
- тепловые сети и сооружения;
- канализационные сети и сооружения на них
- сети водоснабжения и сооружения на них
- газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ);
- газораспределительная сеть;
- центральные тепловые пункты (ЦТП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водопроводные насосные станции (ВНС);
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневые насосные станции (ЛНС);
- местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- научно-исследовательские лаборатории;
- проектно-технологические организации;
- бани, сауны;
- поликлиники;
- химчистки, прачечные;
- мастерские бытового ремонта;
- объекты ветеринарии.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения

характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

## Статья 52. ПК-3. Зона промышленных объектов IV-V классов опасности

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты промышленного назначения IV-V классов опасности;
- объекты коммунально-складского назначения V класса опасности;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- научно-исследовательские лаборатории;
- проектные организации;
- объекты обслуживания и хранения железнодорожного транспорта;
- склады;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты автомобильного транспорта;
- объекты по продаже автомобильного транспорта;
- объекты торговли;
- объекты общественного питания;
- портовые здания и сооружения;
- противопожарные водопроводы;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- очистные сооружения предприятий;
- распределительные устройства (РУ);
- распределительные пункты (РП);
- электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- линии электропередачи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- пожарные части;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- котельные;
- тепловые сети и сооружения;
- канализационные сети и сооружения на них;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ);
- газораспределительная сеть;

- центральные тепловые пункты (ЦТП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водопроводные насосные станции (ВНС);
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневые насосные станции (ЛНС);
- местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения;
- объекты связи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- бани, сауны;
- химчистки, прачечные;
- мастерские бытового ремонта (обувь, часы, бытовая техника, оргтехника, галантерея);
- объекты ветеринарии.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 53. ПК-4. Зона коммунально-складских объектов

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты коммунально-складского назначения IV-V классов опасности;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- научно-производственные лаборатории;
- проектные организации;

- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты хранения автомобильного транспорта, в том числе гаражи;
- объекты обслуживания автотранспорта (АЗС, СТО, автомойки);
- объекты по продаже автомобильного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты торговли;
- крытые рынки;
- объекты бытового обслуживания населения;
- объекты ветеринарии;
- объекты связи;
- объекты обслуживания жилищно-коммунального хозяйства;
- склады;
- теплицы;
- очистные сооружения предприятий;
- распределительные устройства (РУ);
- распределительные пункты (РП);
- электрические подстанции со зданиями вспомогательного назначения;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- линии электропередачи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- пожарные части;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- котельные;
- тепловые сети и сооружения;
- канализационные сети и сооружения на них;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- газорегуляторный пункт (ГРП, ШГРП), газорегуляторные установки (ГРУ);
- газораспределительная сеть;
- центральные тепловые пункты (ЦТП);
- насосная станция тепловой сети (ПНС);
- водопроводные насосные станции (ВНС);
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневые насосные станции (ЛНС);
- местные диспетчерские пункты систем водоснабжения, водоотведения.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- образовательные учреждения среднего профессионального образования;
- гостиницы.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон;

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные размеры земельных участков:

- 1.1. рыночных комплексов принимаются по норме от 7 до 14 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости и функционального назначения;

- 1.2. бань - 0,2 га;

- 1.3. прачечных – 0,5 га;

- 1.4. химчисток – 0,1 га;

- 1.5. пунктов приёма вторсырья – 0,01 га на объект;

- 1.6. размещения котельных – 0,7 га;

- 1.7. канализационных очистных сооружений – 1 га;

- 1.8. размещения газонаполнительных станций – 6 га;

- 1.9. станций очистки воды – 1 га.

2. Максимальные размеры земельных участков:

- 2.1. бань - 0,4 га;

- 2.2. прачечных – 1,2 га;

- 2.3. химчисток – 1 га;

- 2.4. котельных – 11 га;

- 2.5. канализационных очистных сооружений – 70 га;

- 2.6. размещения газонаполнительных станций – 8 га;

- 2.7. станций очистки воды – 24 га.

3. Рекомендуемые размеры земельных участков:

- 3.1. общетоварных продовольственных складов:

- одноэтажных – из расчёта 310 м<sup>2</sup> на 1 000 человек;

- многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 210 м<sup>2</sup> на 1 000 человек;

- 3.2. общетоварных непродовольственных складов:

- одноэтажных – из расчёта 740 м<sup>2</sup> на 1 000 человек;

- многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 490 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.

4. Минимальные расстояния до красных линий от:

- 4.1. приёмных пунктов вторичного сырья – 5 метров;

- 4.2. пожарных депо – 15 метров.

5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для:

- 5.1. объектов торговли – установлены в статье 46 настоящих

Правил;

5.2. объектов обслуживания автомобильного транспорта — установлены в статье 57 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 54. ПК-5. Зона озеленения защитного назначения

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

- древесно-кустарниковая растительность;
- питомники древесно-кустарниковых растений;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- газораспределительная сеть;
- линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальный процент озеленения земельного участка — 90%.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил застройки.

#### Статья 55. Градостроительные регламенты.

##### Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

1. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур определены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного, водного и автомобильного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры.

2. В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

- 1) зона объектов железнодорожного транспорта (Т-1);
- 2) зона объектов автомобильного транспорта (Т-2);
- 3) зона объектов водного транспорта (Т-3);
- 4) зона гидротехнических сооружений (Т-4);

- 5) зона объектов инженерной инфраструктуры (Т-5);
- 6) зона улиц и дорог (Т-6).

#### Статья 56. Т-1. Зона объектов железнодорожного транспорта

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты железнодорожного транспорта;
- железнодорожные пути;
- складские объекты;
- объекты обслуживания пассажиров;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- объекты оптовой торговли;
- объекты связи;
- объекты пожарной охраны;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- тепловые сети и сооружения;
- линии электропередачи;
- центральные тепловые пункты;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневые насосные станции (ЛНС);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- канализационные сети и сооружения на них;
- газораспределительная сеть.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.1. размеры земельных участков, в том числе полосы отвода, определяются проектно-сметной документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации (часть 1 статьи 9 Федерального закона от 10.01.2003 №17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации»);

4.2. объектов обслуживания автомобильного транспорта – установлены в статье 57 настоящих Правил.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 57. Т-2. Зона объектов автомобильного транспорта

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты обслуживания автомобильного транспорта (АЗС, СТО, автомойки);
- объекты хранения автомобильного транспорта;
- объекты по продаже автомобильного транспорта, в том числе автосалоны;
- объекты обслуживания пассажиров;
- автовокзал;
- автостанция;
- автодорожный вокзал;
- сервисные центры;
- магазины;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- склады;
- наземные и подземные стоянки для хранения автотранспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты общественного питания;
- тепловые сети и сооружения;
- линии электропередачи;
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- канализационные сети и сооружения на них;
- газораспределительная сеть;
- объекты связи;
- трансформаторные подстанции (ТП).

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим

регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:

|                                                                                     |                                |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| Многоэтажных гаражей для легковых автомобилей и баз проката легковых автомобилей на | 100 автотранспортных средств   | 0,5 га |
|                                                                                     | 300 автотранспортных средств   | 1,2 га |
|                                                                                     | 500 автотранспортных средств   | 1,6 га |
|                                                                                     | 800 автотранспортных средств   | 2,1 га |
|                                                                                     | 1 000 автотранспортных средств | 2,3 га |
| Гаражей грузовых автомобилей на                                                     | 100 автотранспортных средств   | 2 га   |
|                                                                                     | 200 автотранспортных средств   | 3,5 га |
|                                                                                     | 300 автотранспортных средств   | 4,5 га |
|                                                                                     | 500 автотранспортных средств   | 6 га   |
| Автобусных, троллейбусных парков на                                                 | 100 автотранспортных средств   | 2,3 га |
|                                                                                     | 200 автотранспортных средств   | 3,5 га |
|                                                                                     | 300 автотранспортных средств   | 4,5 га |
|                                                                                     | 500 автотранспортных средств   | 6,5 га |

2. Предельные размеры земельного участка для размещения гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности на одно машиноместо:

- 2.1. одноэтажных – 30 м<sup>2</sup>;
- 2.2. двухэтажных – 20 м<sup>2</sup>;
- 2.3. трёхэтажных – 14 м<sup>2</sup>;
- 2.4. четырёхэтажных – 12 м<sup>2</sup>;
- 2.5. пятиэтажных – 10 м<sup>2</sup>;
- 2.6. наземных стоянок – 25 м<sup>2</sup>.

5. Обеспеченность территории АЗС следует предусматривать из расчёта - на 1 200 легковых автомобилей одну топливораздаточную колонку, принимая размеры их земельных участков, для станций:

- на 2 колонки – 0,1 га;
- на 5 колонок – 0,2 га;
- на 7 колонок – 0,3 га;
- на 9 колонок – 0,35 га;
- на 11 колонок – 0,4 га.

В комплексе с АЗС и АГЗС допускается предусматривать учреждения сопутствующего сервиса для обслуживания легковых автомобилей.

Расстояние от предприятий по обслуживанию грузовых автомобилей и автобусов (от границ их земельных участков) до жилых домов и общественных зданий следует принимать:

- для грузовых автомобилей и автобусов городского транспорта - 100 м;

- для легковых автомобилей, кроме автомобилей, принадлежащих гражданам, и автобусов - 50 м.

Размеры земельных участков и иных предельных параметров для пассажирских автовокзалов, автомобильных стоянок, станций технического обслуживания, объектов по продаже автомобильного транспорта устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

### Статья 58. Т-3. Зона объектов водного транспорта

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты обслуживания водного транспорта;
- объекты обслуживания пассажиров;
- объекты связи;
- гостиницы;
- административные объекты;
- офисные объекты;
- объекты портово-пристанского хозяйства;
- стоянки для хранения автотранспорта.
- объекты пожарной охраны;
- тепловые сети и сооружения;
- линии электропередачи;
- объекты водоснабжения и водоотведения;
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- канализационные сети и сооружения на них;
- газораспределительная сеть;
- трансформаторные подстанции (ТП).

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты розничной торговли;
- объекты общественного питания.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим

регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения береговых баз и мест стоянки маломерных при одноярусном стеллажном хранении судов следует принимать с учётом следующего показателя, из расчета 1 м<sup>2</sup> на одно место:

1.1. для прогулочного флота – 27;

1.2. для спортивного флота – 75.

2. Иные предельные параметры устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 59. Т-4. Зона гидротехнических сооружений

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гидротехнические сооружения.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 60. Т-5. Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам:

- объекты электроснабжения;
- объекты водоснабжения;
- объекты водоотведения;
- объекты теплоснабжения;

- объекты газоснабжения;
- объекты связи;
- центральные тепловые пункты;
- повысительные насосные станции;
- водопроводные насосные станции;
- канализационные насосные станции;
- ливневые насосные станции;
- местные диспетчерские пункты;
- линейные объекты;
- тяговые подстанции электротранспорта.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т-5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

## Статья 61. Градостроительные регламенты.

### Зоны рекреационного назначения

1. В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Для земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

3. В состав зон рекреационного назначения включены:

- 1) зона территорий озеленения общего пользования (Р-1);
- 2) зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р-2);
- 3) зона отдыха (Р-3);
- 4) зона городских лесов и лесопарков (Р-4);
- 5) зона особо охраняемых природных территорий (Р-5).

## Статья 62. Р-1. Зона территорий озеленения общего пользования

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- зелёные насаждения;
- сады;
- парки;

- скверы;
- бульвары;
- набережные;
- пляжи;
- причалы;
- берегоукрепления;
- лодочные станции;
- стоянки для хранения автотранспорта;
- линии электропередачи;
- тепловые сети и сооружения;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спасательные вышки.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные размеры земельных участков для:

1.1. городских парков - 15 га;

1.2. парков планировочных районов - 10 га;

1.3. садов жилых районов - 3 га;

1.4. скверов - 0,5 га.

2. Минимальный процент озеленения территории парка, сквера, сада – 70%.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 63. Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- природный ландшафт.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: отсутствуют.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории,

устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

### Статья 64. Р-3. Зона отдыха

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лыжные и лыжероллерные трассы;
- универсальные спортивные площадки;
- велодорожки;
- гостиницы;
- гостевые дома;
- базы отдыха;
- дома отдыха;
- санатории;
- детские оздоровительные лагеря;
- туристические базы;
- кемпинги;
- яхт-клубы;
- пляжи;
- пункты проката спортивного инвентаря;
- сооружения берегоукрепления;
- тепловые сети и сооружения;
- линии электропередачи;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- объекты общественного питания;
- стоянки для хранения автотранспорта;
- канализационные насосные станции (КНС);
- ливневая насосная станция (ЛНС);
- котельные;
- распределительные устройства, распределительные пункты (РУ, РП).

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- складские помещения спортивного инвентаря;
- общественные туалеты;
- зелёные насаждения;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

объектов зоны отдыха и иных зданий сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельного участка для размещения:
  - 1.1. физкультурно-оздоровительных сооружений – из расчёта 0,7-0,9 га на 1 тыс.чел. или по заданию на проектирование;
  - 1.2 учреждений санаторно-курортных и оздоровительных, отдыха и туризма из расчёта 6 м<sup>2</sup> на 1 лечащегося (без учёта площади хозяйственных зон);
  - 1.3. домов отдыха, пансионатов – из расчёта 120-150 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - 1.4. санаторных лагерей для школьников - из расчёта 200 м<sup>2</sup> на 1 место;
  - 1.5. предприятий общественного питания (при расчёте на 1 тыс.человек):
    - до 50 мест – 0,2-0,25 га на 100 мест;
    - с 50 до 150 мест – 0,2-0,15 га на 100 мест;
    - свыше 150 мест – 0,1 га на 100 мест;
  - 1.6. максимальная торговая площадь магазинов до 100 м<sup>2</sup>.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 65. Р-4. Зона городских лесов и лесопарков

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- городские леса;
- лесопитомники;
- лесные тропы;
- городские лесопарки;
- питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства;
- велосипедные и пешеходные дорожки;
- лыжные трассы.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Режим использования и предельные размеры земельных участков зоны городских лесов определяются в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, требованиями Нормативов градостроительного проектирования Самарской области, иного законодательства Российской Федерации и Самарской области.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

Статья 66. Р-5. Зона особо охраняемых природных территорий

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Памятник природы регионального значения «Ставропольский сосняк»:

- запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы;

- собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы;

- расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков по обеспечению установленного режима особой охраны памятников природы возмещаются за счёт средств федерального бюджета, а также средств внебюджетных фондов.

На территориях природных парков запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природных парков, нарушение режима содержания памятников истории и культуры.

В границах природных парков могут быть запрещены или ограничены виды деятельности, влекущие за собой снижение экологической, эстетической, культурной и рекреационной ценности их территорий.

Природными парками согласовываются вопросы социально-экономической деятельности юридических лиц, расположенных на территориях природных парков и их охранных зон, а также проекты развития населённых пунктов.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Режим использования и предельные размеры земельных участков зоны городских лесов определяются в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», решением РИК от 20.07.1977 №273, Облисполкома от 03.11.1987 №386, Ставропольского РИК от 19.10.1988 №321.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

**Статья 67. Градостроительные регламенты.  
Зоны сельскохозяйственного использования**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются зоны сельскохозяйственных угодий, научных и опытных станций сельскохозяйственного профиля, а также производственного комплекса по разработке и освоению инновационных технологий в сельском хозяйстве.

2. В составе зон сельскохозяйственного использования выделены:

- 1) зона садоводства и огородничества (СХ-1);
- 2) зона сельскохозяйственных угодий (СХ-2);
- 3) зона питомника древесных и кустарниковых растений (СХ-3).

**Статья 68. СХ-1. Зона садоводства и огородничества**

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- огородные земельные участки;
- садовые земельные участки;
- здания правления, сторожки;
- здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- жилые строения, в том числе некапитальные;
- хозяйственные строения и сооружения (садовые домики, сараи, туалеты, бани и т.п.);
- парники, оранжереи, теплицы;
- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, пожарные водоёмы, пожарные гидранты);
- водонапорные башни;
- резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- подземные канализационные сети и сооружения на них;
- местные очистные сооружения;
- трансформаторные подстанции (ТП);
- газораспределительная сеть;
- линии электропередачи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- стоянки для хранения автотранспорта.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хозяйственные площадки;
- элементы благоустройства.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальный размер садовых и огородных земельных участков – 0,045 га;
2. Максимальный размер садовых и огородных земельных участков – 0,1 га;
3. Максимальная высота:
  - 3.1. жилых строений, в том числе некапитальных, а также зданий правления, сторожек – 7 м до конька кровли;
  - 3.2. иных объектов – 5 м до конька кровли.
4. Минимальные расстояния от границы земельного участка:
  - 4.1. до стены жилого дома - 3 м;
  - 4.2. до хозяйственных построек - 1 м.
5. Минимальные расстояния от жилых строений, в том числе некапитальных:
  - 5.1. до красной линии улиц – 5 м;
  - 5.2. до красной линии проездов – 3 м.
6. Минимальные расстояния от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов – 5 м.
7. Максимальная торговая площадь магазинов – 50 м<sup>2</sup>.

5. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, и/или огороднического некоммерческого объединения устанавливаются органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством, с учётом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 69. СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сельскохозяйственные угодья.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории,

устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 70. СХ-3. Зона питомника древесных и кустарниковых растений

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- выращивание посадочного материала различных древесных пород и кустарников;
- древесные растения или их части: сеянцы, саженцы, черенковые саженцы, черенки, крупномеры и пр.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- торгово-выставочные павильоны.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешённого вида использования земельных участков, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 71. Градостроительные регламенты.

##### Зоны специального назначения

1. В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, а также для размещения и эксплуатации объектов обороны и безопасности и иных режимных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. В составе зон специального назначения выделены:

- 1) зона кладбищ (С-1);
- 2) зона складирования и захоронения отходов (С-2);
- 3) зона рекультивируемых территорий (С-3);
- 4) зона режимных объектов ограниченного доступа (С-4).

### Статья 72. С-1. Зона кладбищ

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты ритуального назначения;
- объекты ритуальных обрядов;
- объекты культового назначения;
- стоянки для хранения автотранспорта.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- неспециализированные продовольственные магазины;
- неспециализированные магазины со смешанным ассортиментом.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Порядок использования территории определяется с учётом требований технических регламентов.
2. Предельные размеры земельных участков:
  - 2.1. для организации кладбищ – из расчёта 0,16 га на 1 тыс.чел, но не более 40 га;
3. Минимальные расстояния до красной линии:
  - 3.1. от границы кладбища - 10 метров;
  - 3.2. от крематория – 15 метров.
4. Максимальная торговая площадь магазинов - 100 м<sup>2</sup>.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

### Статья 73. С-2. Зона складирования и захоронения отходов

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты складирования и захоронения отходов.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты транспортной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования.

4. Использование территорий свалок осуществляется в соответствии с «Инструкцией по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твёрдых бытовых отходов», утверждённых Министерством

строительства Российской Федерации 02.11.1996, и СанПиН 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твёрдых бытовых отходов».

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 74. С-3. Зона рекультивируемых территорий

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- рекультивация карьеров твёрдых бытовых отходов;
- рекультивация карьеров промышленных отходов.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты транспортной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования.

4. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства зоны С-3 определяются в соответствии с ГОСТ 17.5.3.04-83 «Охрана природы. Земли. Общие требования к рекультивации земель».

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 75. С-4. Зона режимных объектов ограниченного доступа

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты военной инфраструктуры;
- объекты инфраструктуры МВД;
- учреждения уголовно-исполнительной системы, осуществления наказания в виде лишения свободы;
- учреждения уголовно-исполнительной системы, осуществляющие исполнение наказания в виде ареста (арестные дома);
- многоквартирные жилые дома;
- гостиницы;
- общежития;
- объекты коммунально-складского назначения;
- объекты связи;

- объекты спортивного назначения;
- объекты общественного питания;
- объекты социально-культурного назначения;
- объекты здравоохранения;
- объекты пожарной охраны;
- предприятия бытового обслуживания;
- бани;
- магазины торговой площадью до 200 м<sup>2</sup>;
- гаражи.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты культового назначения.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- антенно-мачтовые сооружения;
- объекты транспортной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования;
- объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие основные виды разрешённого использования.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны устанавливаются проектом планировки территории посредством определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С-4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 76. Градостроительные регламенты.

ЗП. Зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

1. Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1.1. земельные участки и объекты, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, в том числе для:

- размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов;
- установления санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования;

1.2. земельные участки и объекты, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики, в том числе для:

- размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определённых законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

1.3. земельные участки и объекты, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного и иных видов транспорта, в том числе для:

- размещения железнодорожных путей;
- размещения, эксплуатации и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;
- установления полос отвода и охранных зон железных дорог;
- размещения автомобильных дорог;
- размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;
- установления полос отвода автомобильных дорог;

1.4. размещение наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

1.5. размещение наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта;

1.6. эксплуатация существующих шламонакопителей;

1.7. зелёные насаждения;

1.8. питомники растений для озеленения предприятий и санитарно-защитных зон.

2. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

3. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства отсутствуют.

4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Размеры земельных участков, предоставляемых для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утверждёнными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

2. Правила определения размеров земельных участков для

размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЗП и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 77-84 настоящих Правил.

#### Статья 77. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода железных дорог

1. В целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта вдоль железнодорожных путей устанавливаются полосы отвода железных дорог.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полос отвода железных дорог устанавливаются на основании Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 №611.

3. В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

1. не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;
2. не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, проведение сельскохозяйственных работ;
3. не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастание сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;
4. не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопление сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

5. отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 метров или минерализованной полосой шириной не менее 3 метров.

4. Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

5. В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

6. Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

#### Статья 78. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории ориентировочных санитарно-защитных зон

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - ориентировочная санитарно-защитная зона (далее - санитарно-защитная зона).

2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учётом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с

санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса - 1 000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвёртого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

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

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

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых

профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

8. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

9. Применительно к магистральным трубопроводам и газораспределительным сетям в настоящих Правилах застройки отображены санитарно-защитные разрывы.

10. Для газораспределительных сетей могут устанавливаться также охранные зоны. Охранная зона газораспределительной сети – зона 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. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных охранных зон определяются на основании Правил охраны газораспределительных сетей, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878.

#### Статья 79. Порядок регулирования застройки по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Территория достопримечательного места - объекта культурного наследия регионального значения.

Характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

**Статья 80. Ограничения использования земельных участков  
и объектов капитального строительства на территории  
охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации указанных объектов.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1. вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на следующем расстоянии:
  - 1.1. при проектном номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
  - 1.2. при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;
  - 1.3. при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ – 25 метров;
  - 1.4. при проектном номинальном классе напряжения 330 кВ – 30 метров;
  - 1.5. при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ – 30 метров;
2. вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу

физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
  2. размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативных технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
  3. находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
  4. размещать свалки;
  5. производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1 000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:
1. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
  2. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешённых в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
  3. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

4. бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
  5. осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
6. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
1. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
  2. горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
  3. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
  4. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
  5. проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоёмы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учётом максимального уровня подъёма воды при паводке;
  6. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
  7. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
  8. полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
  9. полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1 000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
2. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
3. устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Статья 81. Ограничения использования земельных участков  
и объектов капитального строительства на  
территории зоны затопления 1% паводком**

1. Инженерная защита территории от затопления и подтопления должна быть направлена на предотвращение или уменьшение хозяйственного, социального и экологического ущерба, который определяется снижением количества и качества продукции различных отраслей народного хозяйства, ухудшением гигиенических и медико-санитарных условий жизни населения, затратами на восстановление надёжности объектов на затопляемых и подтопленных территориях.

2. Требования к защите территории затопления устанавливаются Строительными нормами и правилами СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», утверждёнными постановлением Госстроя СССР от 19.09.1985 №154.

3. Защиту территорий от затопления следует осуществлять:

- обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны затопления 1% паводком определяются в зависимости от средств инженерной защиты и указываются в соответствующем проекте инженерной защиты территории от затопления.

**Статья 82. Ограничения использования земельных участков  
и объектов капитального строительства на территории  
водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления

указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохраных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти, запрещается:

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

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

5. В границах прибрежных защитных полос, наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи, запрещается:

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

6. Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы всех водных объектов общего пользования на территории городского округа Тольятти составляет 20 метров от уреза воды.

7. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

**Статья 83. Ограничения использования земельных участков  
в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

3. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

4. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за её пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твёрдое покрытие. Не допускается:

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

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учётом санитарного режима на территории второго пояса.

5. В пределах второго и третьего поясов зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твёрдых отходов;
- разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО

только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля).

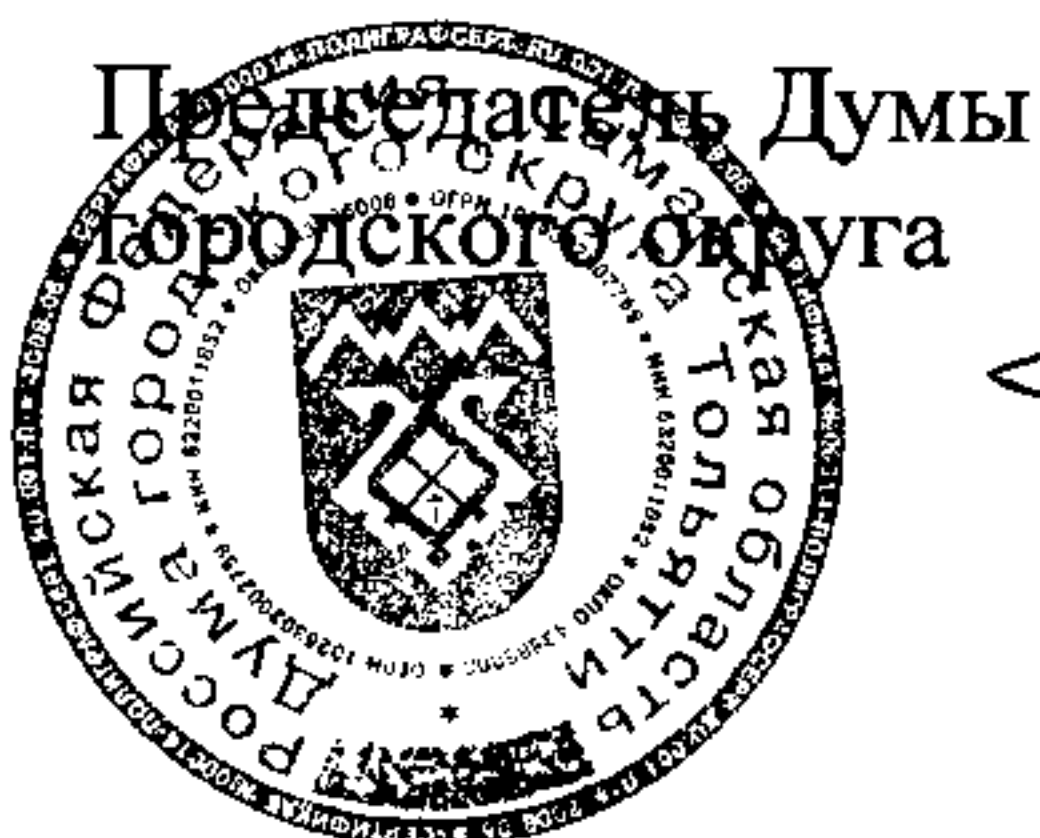
6. Кроме ограничений, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения также запрещается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

#### Статья 84. Ограничения использования земельных участков в пределах санитарно-защитных полос водоводов

1. В целях обеспечения санитарной охраны от загрязнения водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, применительно к водоводам в настоящих Правилах застройки отображены санитарно-защитные полосы.

2. Ограничения использования объектов недвижимости, ограничения хозяйственной и иной деятельности на территории санитарно-защитных полос водоводов определяются на основании санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», а также СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».



А.В.Денисов