**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА**

**Благовещенск**

**2016**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Преамбула** |  | **1** |
| **РАЗДЕЛ I.** | **ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** |  |
| **Глава 1.** | **Общие положения** | **1** |
| Статья 1. | Цели системы регулирования землепользования и застройки | 1 |
| Статья 2. | Основные понятия, используемые в Правилах | 2 |
| **Глава 2.** | **О регулировании землепользования и застройки в городе Благовещенске органами местного самоуправления** | **6** |
| Статья 3. | Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Благовещенска, установленного Правилами | 6 |
| Статья 4. | Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов | 7 |
| Статья 5. | Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 8 |
| **Глава 3.** | **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** | **9** |
| Статья 6. | Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 9 |
| Статья 7. | Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 11 |
| **Глава 4.** | **Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления** | **12** |
| Статья 8. | Градостроительная подготовка территории | 12 |
| **Глава 5.** | **Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** | **13** |
| Статья 9. | Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 13 |
| **Глава 6.** | **О внесении изменений в Правила** | **13** |
| Статья 10. | Положения о внесении изменений в Правила | 13 |
| **Глава 7.** | **О регулировании иных вопросов землепользования и застройки в городе Благовещенске** | **14** |
| Статья 11. | Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки | 14 |
| **РАЗДЕЛ II.** | **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** |  |
| **Глава 8.** | **Карта градостроительного зонирования города Благовещенска** | **15** |
| Статья 12. | Карта территориальных зон | 15 |
| Статья 13. | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 15 |
| **РАЗДЕЛ III.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** |  |
| **Глава 9.** | **Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **15** |
| Статья 14. | Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска | 15 |
| Статья 15. | Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 16 |
| Статья 16. | Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 21 |
| Статья 17. | Градостроительные регламенты. Центральные и общественно-деловые зоны (Ц) | 26 |
| Статья 17.1. | Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1И) | 26 |
| Статья 17.2. | Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2) | 30 |
| Статья 17.3. | Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки (Ц-3) | 34 |
| Статья 17.4. | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц-4) | 36 |
| Статья 17.5. | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц-5) | 39 |
| Статья 17.6. | Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территории (Ц-6) | 42 |
| Статья 17.7. | Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР) | 44 |
| Статья 18. | Градостроительные регламенты. Зоны общественных объектов на отдельных участках (О) | 47 |
| Статья 18.1. | Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) (О-1) | 47 |
| Статья 18.2. | Зона образовательных и научных учреждений (О-2) | 49 |
| Статья 18.3. | Зона ипподрома (О-3) | 51 |
| Статья 19. | Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж) | 53 |
| Статья 19.1. | Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж-1) | 53 |
| Статья 19.2. | Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж-2) | 58 |
| Статья 19.3. | Зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3) | 62 |
| Статья 19.4. | Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж-4) | 66 |
| Статья 20. | Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П) | 71 |
| Статья 20.1. | Зона предприятий I – II класса опасности (П-1) | 71 |
| Статья 20.2. | Зона предприятий III – IV класса опасности (П-2) | 73 |
| Статья 20.3. | Зона предприятий V класса опасности (П-3) | 76 |
| Статья 20.4. | Зона предприятий I-II класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-1Л) | 79 |
| Статья 20.5. | Зона предприятий III-IV класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-2Л) | 79 |
| Статья 20.6. | Зона предприятий V класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П-3Л) | 80 |
| Статья 21. | Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта (Тр) | 80 |
| Статья 21.1. | Зона железнодорожного транспорта (Тр-1) | 80 |
| Статья 21.2. | Зона водного транспорта (Тр-2) | 82 |
| Статья 21.3. | Зона воздушного транспорта (Тр-3) | 84 |
| Статья 21.4. | Зона объектов гаражного назначения (Тр-4) | 86 |
| Статья 21.5. | Зона объектов обслуживания автодорожного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков (Тр - 5) | 88 |
| Статья 22. | Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р) | 92 |
| Статья 22.1. | Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р-1) | 92 |
| Статья 22.2. | Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) (Р-2) | 94 |
| Статья 22.3. | Зона прочей зелени (Р-3) | 97 |
| Статья 22.4. | Зона пляжей (Р-4) | 101 |
| Статья 23. | Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх) | 102 |
| Статья 23.1. | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх-1) | 102 |
| Статья 23.2. | Зона огородничества (Сх-2) | 104 |
| Статья 23.3. | Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх-3) | 107 |
| Статья 23.4. | Зона ведения садоводства (Сд-1) | 109 |
| Статья 23.5. | Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки (Сд-1 (Ж)) | 112 |
| Статья 24. | Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С) | 115 |
| Статья 24.1. | Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С-1) | 115 |
| Статья 24.2. | Зона режимных территорий (С-2) | 117 |
| Статья 24.3. | Зона кладбищ (С-3) | 120 |
| Статья 25. | Градостроительные регламенты. Прочие зоны (Пр) | 121 |
| Статья 25.1. | Зона озеленения специального назначения (Пр-1) | 121 |
| Статья 25.2. | Зона затопления и заболоченных территорий (Пр-2) | 123 |
| Статья 26. | Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий | 125 |
| Статья 26.1. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия | 126 |
| Статья 26.2. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения | 126 |
| Статья 26.3. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон | 129 |
| Статья 26.4. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением | 131 |
| Статья 26.5. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон | 131 |
| Статья 26.5.1. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях скотомогильников | 132 |
| Статья 26.6. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий | 133 |
| Статья 26.7. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях в границах полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории | 133 |
| Статья 26.8. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на полосах отвода и охранных зон железных дорог | 134 |
| Статья 26.9. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров | 134 |
| Статья 26.10. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения | 135 |
| Статья 26.11. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон, подверженных паводкам и примыкающим к ним территориям | 135 |
| Статья 26.12. | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы лесопаркового зеленого пояса | 136 |

**Приложение 1. Карта территориальных зон**

**Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территорий**

**Утверждены**

**решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100**

(в ред. решений Благовещенской городской Думы от 30.03.2017 № 32/27; от 22.02.2018 № 42/12; от 27.03.2018 № 43/21; от 26.04.2018 № 44/33; от 26.04.2018 № 44/34; от 26.04.2018 № 44/35; от 26.04.2018 № 44/36; от 26.04.2018 № 44/37; от 26.04.2018 № 44/38; 22.05.2018 № 45/46; 19.07.2018 № 47/63; 27.09.2018 № 48/74; 27.09.2018 № 48/75; 27.09.2018 № 48/76; 31.01.2019 № 52/01; 18.07.2019 № 58/61; 31.10.2019 № 3/17; 31.10.2019 № 3/18; 31.10.2019 № 3/19; 31.10.2019 № 3/20; 31.10.2019 № 3/21; 28.11.2019 № 4/37; 28.11.2019 № 4/38; 24.12.2020 № 6/52; 27.02.2020 № 8/15; 26.03.2020 № 9/23; 26.03.2020 № 9/24; 26.03.2020 № 9/25; 26.03.2020 № 9/26; 26.03.2020 № 9/27; 26.03.2020 № 9/28; 30.04.2020 № 10/37; 30.04.2020 № 10/38)