**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА**

Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Амурской области, Уставом муниципального образования города Благовещенска, Генеральным планом города Благовещенска, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования города Благовещенска (далее – город Благовещенск), охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ**

**В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации устанавливают в городе Благовещенске систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. Целями настоящих Правил являются:

создание условий для устойчивого развития территории города Благовещенска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий для планировки территории города Благовещенска;

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 путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в вопросах:

зонирования территории города и установления градостроительных регламентов, включающих виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

разработки, согласования и утверждения документации по планировке территорий;

деления (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с установленными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания, утверждения схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участия населения города в принятии решений по этим вопросам;

внесения изменений в настоящие Правила;

иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

В Правилах используются следующие основные понятия:

**Автостоянка (автостоянка, гараж-стоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для временного и постоянного хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Автостоянки бывают закрытого и открытого типа.

**Блокировка объектов капитального строительства/блокировка зданий (блокировка)** – размещение объектов капитального строительства с примыканием стенами непосредственно друг к другу, без отступов от границ смежных земельных участков. Блокировка допускается при согласии правообладателей смежных земельных участков и/или объектов капитального строительства с соблюдением требований технических регламентов.

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанный в градостроительных регламентах, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка (объект вспомогательного использования).

**Высота объекта капитального строительства** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

**Гараж** – производственное здание или комплекс зданий и сооружений для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта автомобилей. Гаражи в зависимости от конструктивных и планировочных решений бывают подземными и наземными, одноэтажными и многоэтажными (многоярусными), боксовыми и манежными.

**Гараж-стоянка** – здание и сооружение, предназначенное для хранения или парковки автотранспорта, не имеющее оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение.

**Гостевая автостоянка** – специальная открытая площадка, обустроенная в границах земельного участка соответствующего объекта, являющаяся нормируемым элементом благоустройства с расчетной вместимостью в зависимости от назначения и емкости соответствующего объекта, и предназначенная для временной стоянки автотранспорта правообладателей либо посетителей объектов капитального строительства, с парковкой автомобилей без взимания платы во время работы организации (организаций), расположенной (расположенных) в соответствующем объекте.

**Жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**Застройка** – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Землепользование** – использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

**Зоны водоохранные** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, 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.

**Зоны санитарно-защитные (санитарно-защитные зоны)** – территории специального назначения с особым режимом использования, отделяющие селитебную часть города от территории промышленных предприятий, производственных зон или отдельных объектов, требующих в соответствии с действующим законодательством организации санитарно-защитной зоны, и предназначенные для посадки зеленых насаждений, выполняющих специальные функции. Размеры и организация санитарно-защитных зон зависят от характера и степени опасного влияния объекта на окружающую среду.

**Индивидуальный гараж-стоянка** – сооружение, предназначенное для хранения и парковки личного автотранспорта индивидуального автовладельца (физического лица), не имеющее оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад, используемое для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и расположенное на отдельном земельном участке с разрешенным использованием – объект гаражного назначения.

**Изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства** – процедура, проводимая по инициативе правообладателя земельного участка и (или) объекта капитального строительства, направленная на изменение назначения объекта капитального строительства, подлежащего отражению в техническом плане объекта, а также на изменение разрешенного использования земельного участка, подлежащего отражению в кадастровом паспорте. Изменением вида размешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства считается как получение нового вида с отказом от предыдущего, так и дополнение новым видом к ранее существовавшим с учетом требований градостроительных и технических регламентов, санитарных и строительных норм и правил.

**Объект индивидуального жилищного строительства** (одноквартирный жилой дом, индивидуальный жилой дом - данные понятия в настоящих Правилах и иных муниципальных правовых актах применяются в одном значении) - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Карман-автостоянка** – уширение проезжей части дороги для кратковременной стоянки автомашин с непосредственным выездом на проезжую часть.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства, и приведение их технического состояния в соответствие нормативным требованиям.

**Карта градостроительного зонирования города Благовещенска** – раздел в составе Правил, включающий карты, на которых устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

[**Комиссия**](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06D38F6059BDF857082854B6u672E) **по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации города Благовещенска, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов представления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка -** отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Линейные объекты** – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линия застройки (линия регулирования застройки)** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений. В условиях сложившейся застройки, при отсутствии утверждённой документации по планировке территории, линия регулирования застройки в пределах границ соответствующего квартала устанавливается по существующей линии застройки, которая определяется по линии фасада здания, наиболее приближенного к красной линии, но не выходящего за неё в сторону улицы, либо по красной линии.

**Нормативы градостроительного проектирования** – совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными [частями 1](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFLAG), [3](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL8G) и [4 статьи 29.2](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL9G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов без дополнительных разрешений и согласований.

**Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила)** – документ градостроительного зонирования территории города Благовещенска, утверждаемый решением Благовещенской городской Думы, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей; коэффициент плотности застройки; максимальный процент застройки в границах земельного участка; максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков; максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию, за линию застройки квартала; предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки; максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков; минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков; минимальная доля озеленённой территории земельных участков.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, разрешающий правообладателям земельных участков и (или) объектов капитального строительства применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, разрешающий застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Прибрежные защитные полосы** – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Стоянка для временного хранения автотранспорта** – специальная открытая площадка, предназначенная для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для постоянного хранения, ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Это понятие включает в себя гостевые автостоянки, а также парковки в пределах улиц и дорог (карманы-автостоянки).

**Специальные разрешения в области землепользования и застройки** – разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и соблюдения требований технических регламентов.

**Лесопарковые зеленые пояса** - зоны с ограниченным режимом природопользования и иной хозяйственной деятельности, включающие в себя территории, на которых расположены леса, водные объекты или их части, природные ландшафты, и территории зеленого фонда в границах городских населенных пунктов, которые прилегают к указанным лесам или составляют с ними единую естественную экологическую систему и выполняют средообразующие, природоохранные, экологические, санитарно-гигиенические и рекреационные функции.

**Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ**

**БЛАГОВЕЩЕНСКЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 3.** **Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории города Благовещенска, установленного Правилами**

1. Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и нормативными правовыми актами муниципального образования города Благовещенска в соответствии с федеральным законодательством.

2. Соблюдение настоящих Правил обеспечивается администрацией города Благовещенска:

при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при выдаче уведомлений о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

при выдаче уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

при проведении проверки соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров, построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории города Благовещенска;

при выдаче заданий на разработку документации по планировке территории;

при проверке документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

при выдаче разрешений на перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое;

при образовании земельных участков, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи Правил;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. Настоящие Правила не применяются в случаях:

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

проведения работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства;

образования земельных участков под объектами недвижимости, права на которые возникли до вступления в силу настоящих Правил;

строительства и реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на строительство/реконструкцию которых выданы до вступления в силу настоящих Правил;

использования земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Статья 4.** **Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на территории города Благовещенска, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без специального разрешения в области землепользования и застройки.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, могут применяться правообладателями при условии получения специального разрешения в области землепользования и застройки.

6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования и только совместно с ними могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

7. Образование земельных участков для размещения (строительства и (или) эксплуатации) исключительно объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не допускается.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 5.** **Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9DuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров объекта возможно в случае, если размеры земельных участков, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях только при условии представления заявителем обоснования размещения объекта, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города Благовещенска. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

7. Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенска, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства учитываются:

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения города;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта 8](#Par132) настоящей статьи в разрешение на отклонение от предельных параметров объекта включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

10. В разрешение на отклонение от предельных параметров объекта вписываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта действует в течение двух лет. Если в указанный срок правообладателем земельного участка не получено разрешение на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, по его заявлению администрация города Благовещенска вправе продлить срок действия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта на один год, при соблюдении требований технических регламентов.

12. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработана данная документация, осуществляются в соответствии с параметрами, утвержденными в документации. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденных документацией по планировке территории, не допускается.

**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 6.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на основной вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе самостоятельно выбирать такой вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований при соблюдении требований технических регламентов, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставленного на праве аренды, изменению не подлежит при отсутствии на земельном участке объекта капитального строительства.

3. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

4. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 7 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании градостроительного плана земельного участка, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

5. Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом, вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом публичных слушаний в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.

8. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией города Благовещенска в порядке, установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06308D3863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09898uF7DE). При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Статья 7.** **Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. В случае необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, заявление в Комиссию направляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком.

5. Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится для обсуждения на публичные слушания только при представлении заявителем обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города Благовещенска. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений администрации города Благовещенска, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства учитываются:

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения города и соответствие Генеральному плану города Благовещенска;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта](#Par166) 8 настоящей статьи в разрешение на условно разрешенный вид использования включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 8. Градостроительная подготовка территории**

1. Градостроительной подготовкой территорий являются действия, осуществляемые администрацией города Благовещенска в соответствии с действующим законодательством, с целью создания условий для обеспечения устойчивого развития территории города Благовещенска.

2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих формах:

1) развитие застроенных территорий в порядке, установленном статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) комплексное освоение территорий; освоение территории в целях строительства жилья экономического класса; комплексное освоение территорий в целях строительства жилья экономического класса в порядке, установленном статьями 46.4 – 46.7 Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0909EuF7FE) Российской Федерации;

3) подготовка документации по планировке территории - проектов планировки и/или проектов межевания территории в порядке, установленном [статьей 46](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09E9EuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в порядке, установленном [статьей 11.10](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09B96uF7BE) Земельного кодекса Российской Федерации;

5) подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа в порядке, установленном Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае, если проектом межевания территории определено месторасположение границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей-стоянок, последующий раздел такого земельного участка допускается в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории под отдельные индивидуальные гаражи-стоянки по заявлению их правообладателей.

4. Градостроительный план земельного участка, на момент получения разрешения на строительство объекта на таком земельном участке, должен соответствовать требованиям настоящих Правил, документации по планировке территории, другим нормативным документам.

Порядок подготовки градостроительных планов в виде отдельных документов, порядок внесения в них изменений, а также случаи признания их утратившими силу, устанавливаются нормативным правовым актом администрации города Благовещенска.

5. Физические и юридические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке территории, вправе обратиться с предложением о подготовке документации по планировке территории, в том числе за их счет, в администрацию города Благовещенска.

6. [Порядок](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F02DA8C645EBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFF5E87u07FE) подготовки документации по планировке территории, в том числе основания для отказа в принятии решения о подготовке такой документации по предложениям физических и юридических лиц, определяется правовым актом администрации города Благовещенска.

**Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 9.** **Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) проводятся в целях:

информирования жителей муниципального образования по вопросам землепользования и застройки в городе Благовещенске, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органом местного самоуправления города Благовещенска решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществлять строительство, реконструкцию, и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Правил и проекты о внесении в них изменений, за исключением случаев, установленных действующим законодательством;

2) проекты документации по планировке территории и проекты о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проекты планировки территории;

б) проекты планировки территории, содержащие в своем составе проекты межевания территории;

в) проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом, утвержденным Благовещенской городской Думой, с учетом требований градостроительного законодательства.

**Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 10. Положения о внесении изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09C9EuF79E) Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области.

2. На основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска могут быть внесены изменения в части уточнения границ территориальных зон, а также в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ БЛАГОВЕЩЕНСКЕ**

**Статья 11**. **Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, могут быть использованы правообладателями таких земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными при его формировании и предоставлении.

2. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится не менее 80 % площади земельного участка. В случае, если к одной территориальной зоне относится менее 80 % земельного участка, изменение вида его разрешенного использования возможно исключительно после внесения изменений в Карту градостроительного зонирования, являющуюся частью настоящих Правил, путем приведения границ территориальной зоны в соответствие с границами земельного участка.

3. Для строительства гаражей и автостоянок требуется получение разрешения на строительство в соответствии с градостроительным [законодательств](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0919FuF7FE)ом, за исключением случаев строительства индивидуального гаража-стоянки на земельном участке с разрешенным использованием «объект гаражного назначения», предоставленном физическому лицу, площадь которого не превышает максимальный размер, установленный для земельного участка под размещение объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальный гараж-стоянка», а сам объект не превышает установленных предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции).

4. Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с генеральным планом территории, функциональным зонированием территории города.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с чётким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зелёных насаждений.

По внутридомовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

5. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства или отсыпке территории на земельных участках, примыкающих к городским улицам (в том числе магистральным), не имеющим дождевой канализации с закрытой системой водоотвода, обязательно выполнение устройств водоотвода поверхностных вод в увязке с открытой системой дождевой канализации (лотки, канавы), находящейся на данной территории, без нарушения ее работы.

6. В территориальных зонах Ж-1, Ж-4, СД-1, СД-1(Ж) при образовании земельных участков, примыкающих к улицам, дорогам, проездам, являющимся территориями общего пользования, примыкающие границы земельных участков подлежат установлению параллельно улицам, дорогам, проездам по одной прямой линии в пределах квартала.

7. Жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Данное требование не распространяется на проектирование индивидуальных жилых домов.

**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА**

Карта градостроительного зонирования - совокупность информации, которую включает в себя карта территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 12**. **Карта территориальных зон**

Карта территориальных зон приведена в Приложении 1.

**Статья 13**. **Карта зон с особыми условиями использования территорий**

Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

Карта зон с особыми условиями использования территорий в части приаэродромной территории приведена в Приложении 3.

**Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ**

**РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 14**. **Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования города Благовещенска**

На карте градостроительного зонирования города Благовещенска установлены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое**  **обозначение** | **Наименование** **территориальной зоны** |
| **Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)** | |
| **Ц - 1 И** | Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки |
| **Ц - 2** | Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтаж­ной застройки |
| **Ц - 3** | Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки |
| **Ц - 4** | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов |
| **Ц - 5** | Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах |
| **Ц - 6** | Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территорий |
| **Ц - ОР** | Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности |
| **Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)** | |
| **О - 1** | Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) |
| **О - 2** | Зона образовательных и научных учреждений |
| **О - 3** | Зона ипподрома |
| **Жилые зоны (Ж)** | |
| **Ж - 1** | Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками |
| **Ж - 2** | Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки |
| **Ж - 3** | Зона многоэтажной жилой застройки |
| **Ж - 4** | Зона жилой застройки смешанной этажности |
| **Производственные зоны (П)** | |
| **П - 1** | Зона предприятий I - II класса опасности |
| **П - 2** | Зона предприятий III - IV класса опасности |
| **П - 3** | Зона предприятий V класса опасности |
| **П - 1Л** | Зона предприятий I - II класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| **П - 2 Л** | Зона предприятий III - IV класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| **П - 3 Л** | Зона предприятий V класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) |
| **Зоны внешнего транспорта (Тр)** | |
| **Тр - 1** | Зона железнодорожного транспорта |
| **Тр - 2** | Зона водного транспорта |
| **Тр - 3** | Зона воздушного транспорта |
| **Тр - 4** | Зона объектов гаражного назначения |
| **Тр - 5** | Зона объектов обслуживания автодорожного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков |
| **Рекреационные зоны (Р)** | |
| **Р - 1** | Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры |
| **Р - 2** | Зона рекреационно-ландшафтных территорий (пассивный отдых) |
| **Р - 3** | Зона прочей зелени |
| **Р - 4** | Зона пляжей |
| **Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)** | |
| **Сх - 1** | Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения |
| **Сх - 2** | Зона огородничества |
| **Сх - 3** | Зона сельского хозяйства малой интенсивности |
| **Сд - 1** | Зона ведения садоводства |
| **Сд – 1 (Ж)** | Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки |
| **Зоны специального назначения (С)** | |
| **С - 1** | Зона коммунальных объектов городского хозяйства |
| **С - 2** | Зона режимных территорий |
| **С - 3** | Зона кладбищ |
| **Прочие зоны (Пр)** | |
| **Пр - 1** | Зона озеленения специального назначения |
| **Пр - 2** | Зона затопления и заболоченных территорий |

**Статья 15**. **Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- основные виды разрешенного использования,

- условно разрешенные виды использования,

- вспомогательные виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков, коды видов разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утверждённым Приказом Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

2. Общие требования в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в [статьях17-2](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE)5 Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещенные в пределах участков жилой застройки объекты общественно-делового назначения, рассчитанные на прием посетителей, должны иметь обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.1.1. Допускается без отдельного указания вида разрешенного использования размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 17-25 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3.2.1. На земельных участках, с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства, допускается предусматривать в индивидуальном жилом доме встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (для предпринимательской деятельности правообладателя). Не допускается размещать отдельностоящие объекты нежилого/общественного назначения.

Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, относятся к условно разрешённым видам использования.

Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого/общественного назначения, предназначенных для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности правообладателя индивидуального жилого дома, не может превышать 50% общей площади данного дома.

Во встроенных или встроенно-пристроенных помещениях нежилого/общественного назначения индивидуального жилого дома с помещениями общественного назначения не допускается размещать:

учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, пыли, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду (обработка камня, деревообработка, сварочные работы, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, мойки автомобилей, магазины строительных материалов);

учреждения торговли с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

иные помещения нежилого/общественного назначения, не совместимые с жилой функцией (приведены в части 4.10 СП 54.13330.2011 «Свод Правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003») либо оказывающие негативное эмоциональное и психологическое воздействие (мастерские и магазины ритуальных услуг - изготовление и продажа надгробий, гробов, венков, общественные бани (сауны);

предприятия, учреждения торговли с режимом функционирования после 23 часов.

3.3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территорий, занимаемых объектами капитального строительства в квартале или в районе зонирования, если район зонирования является частью квартала, рассчитываемая по площади земельных участков, допускаемая для объектов условно разрешенных видов использования, должна составлять для рекреационных зон (код Р) – 10%, для прочих зон – 30%.

3.4. Размещение объектов коммунального обслуживания (объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, ремонтно-эксплуатационные управления), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.5. Объекты придорожного сервиса, включая автозаправочные станции (АЗС) относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям магистральных улиц городского и районного значения, расположенных на территории всех зон (за исключением размещения АЗС в территориальных зонах Ц, О, Ж, Р-1), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.6. В территориальных зонах Ц-ОР, Ц-4, Ц-5, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Пр-1, О-3 не допускается размещение гаражей и гаражей-автостоянок любого типа на земельных участках, расположенных по линии застройки улиц и дорог всех типов (т.е. прилегающих к улицам и дорогам) и формирующих «фасад застройки» данных улиц и дорог.

3.7. Гидрометеорологические станции, если для их расположения требуются отдельные земельные участки, относятся к условно разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3.8. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственной деятельности, являющейся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственной деятельности, обеспечивающей познавательный туризм, относится на территориях всех зон к основным видам разрешенного использования (историко-культурная деятельность – код по Классификатору 9.3).

3.9. К основным видам разрешенного использования в территориальных зонах П, Р-2, Р-3, Сх, С-1, Пр относятся разработка/добыча общераспространенных полезных ископаемых в границах разведанных месторождений, а также их разведка, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

Не подлежат застройке территории, попадающие в границы месторождений полезных ископаемых, в границы месторождений минеральных и подземных вод.

3.10. Размещение садов, скверов, бульваров, аллей (вид по Классификатору «Отдых (рекреация)» с кодом 5.0), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.11. Размещение объектов обороны и безопасности, объектов охраны Государственной границы РФ, объектов для обеспечения внутреннего правопорядка (виды разрешенного использования земельных участков по Классификатору: «Обеспечение обороны и безопасности» (код 8.0); «Охрана Государственной границы Российской Федерации» (код 8.2); «Обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3)) относится к основным видам разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.12. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами по Классификатору 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (вид разрешенного использования земельных участков по Классификатору «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1)) относится к основным видам разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.13. Вид разрешенного использования земельных участков «Запас» (отсутствие хозяйственной деятельности), код по Классификатору 12.3, относится к основным видам разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

2) суммарная общая площадь зданий (помещений), строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка (за исключением территориальных зон П);

3) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

4.1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами и определяются на стадии проектирования в проектной документации объекта (комплекса);

объекты коммунального обслуживания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

сооружения пониженного уровня ответственности.

Развёрнутое описание вспомогательных видов в зависимости от видов разрешенного использования и назначения основных объектов дано в п. 4.2 настоящей статьи Правил.

4.2. Вспомогательные виды в зависимости от видов разрешенного использования и назначения основных объектов:

4.2.1. Для индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (от 2-х до 10 домов), для ведения садоводства (виды с кодами по Классификатору 2.1, 2.3, 13.2):

хозяйственные постройки (в пределах личных земельных участков, не нарушая законных прав и интересов соседей), а именно: индивидуальные бани, надворные туалеты, отдельно стоящие гаражи-автостоянки для личного автотранспорта или открытые парковки, теплицы, парники, оранжереи, мастерские для личного использования, строения (сараи) для содержания мелких домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

площадки для мусоросборников.

4.2.2. Для многоквартирных жилых домов (виды с кодами по Классификатору 2.1.1, 2.5, 2.6):

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

гостевые автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы;

хозяйственные площадки (для сушки белья, выгула собак, для мусоросборников).

4.2.3. Для объектов общественного назначения и предпринимательства (виды с кодами по Классификатору 2.7.1, 3.0 – 4.0):

гостевые автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, часовни;

хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования);

хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (гаражи-автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские и т.п.);

общественные туалеты;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки.

4.2.4. Для объектов отдыха, спорта, туризма, охраны природных территорий, курортной и санаторной деятельности (виды с кодами по Классификатору 5.1 – 5.5; 9.1, 9.2, 9.2.1):

гостевые автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, часовни;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки);

общественные туалеты;

хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (гаражи-автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские, склады и т.п.).

4.2.5. Для объектов сельскохозяйственного использования, производственной деятельности, транспорта, обеспечения обороны и безопасности, ритуальной деятельности, специальной деятельности (виды с кодами по Классификатору 1.1 – 1.18; 6.1 – 6.11; 7.1 – 7.5; 8.1 – 8.4, 12.1, 12.2):

гостевые автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, часовни;

хозяйственные площадки (погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования, для мусоросборников);

хозяйственные строения и сооружения, гаражи-автостоянки для служебного транспорта для обслуживания соответствующего объекта;

общественные туалеты;

площадки для отдыха, спортивные площадки.

4.2.6. Для ведения огородничества (вид с кодом по Классификатору 13.1.):

некапитальное жилое строение, надворный туалет и хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;

емкости для хранения воды на индивидуальном участке, скважины для забора воды;

площадки для мусоросборников.

5. Не допускается размещать в жилых зонах автомастерские (код по Классификатору - 4.9.1).

**Статья 16**. **Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящим градостроительным регламентом установлены:

1.1. Предельные размеры образуемых земельных участков в следующем составе:

минимальная и/или максимальная площадь образуемого земельного участка;

минимальная ширина по фронту улицы (либо минимальная ширина) образуемого земельного участка.

Предельные размеры применяются при образовании новых земельных участков, к ранее сформированным и поставленным на кадастровый учёт земельным участкам - не применяются.

Исключения составляют случаи уточнения местоположения границ и площади земельных участков с видом разрешенного использования «садоводство» и «индивидуальное жилищное строительство», границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства, на размер, не превышающий предельный минимальный размер, установленный для вышеуказанных видов разрешенного использования, при условии, если изменение местоположения границ обосновано материалами инвентаризации земель, генеральными планами усадебных земельных участков, входящих в состав технических паспортов.

1.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующем составе:

минимальное и/или максимальное количество наземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений (принимать от границ земельных участков до наружных стен и крайних выступающих частей и конструкций элементов здания - эркеров, лоджий, крылец, приямков и т.п. элементов);

максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию либо за сложившуюся в квартале существующую линию застройки и максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений;

минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков;

минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальный коэффициент плотности застройки);

максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны;

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в [статьях 17](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE) - 25 Правил.

2.1. Если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков (площадь и ширина) и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости/ёмкости.

2.2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмостки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест гостевой автостоянки к объекту, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

2.3. Документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, могут быть установлены размеры застроенных земельных участков и параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов на незастроенных земельных участках, отличные от установленных настоящими Правилами.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Все конструктивные элементы здания, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента здания. Части здания и его конструктивные элементы (надземные и подземные) не должны находиться на смежных земельных участках и территориях общего пользования.

При реконструкции объектов капитального строительства минимальные отступы от границ земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применяется.

3.1.2. В случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается (при обосновании) сокращение размера отступа - но не менее чем до 1 м (за исключением случаев, перечисленных в части 3.1.3 настоящей статьи Правил).

3.1.3. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

1) блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);

2) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;

3) размещения индивидуального гаража-стоянки на земельном участке, предоставленном физическому лицу для размещения объекта гаражного назначения;

4) реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру;

5) реконструкции здания при размещении пандусов, крылец, приямков при условии невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

В данных случаях не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков.

3.1.4. Не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков в случае:

внесения изменений в проектную документацию объекта капитального строительства, строительство или реконструкция которого начато на основании разрешения на строительство, полученного до вступления в силу настоящих Правил, если такие изменения не затрагивают контур здания;

необходимости получения нового разрешения на строительство на земельном участке, на котором начато строительство или реконструкция объекта капитального строительства на основании разрешения на строительство, полученного до вступления в силу настоящих Правил, в том числе при переходе права на земельный участок.

3.2. Не допускаются выступы фасадов зданий, лестниц, крылец и приямков за красную линию, за исключением случаев реконструкции существующих объектов.

При реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных открытых лестниц, пандусов, крылец и приямков, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

Выступы за красную линию (в сторону улицы) балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2 м и ниже 3 м от уровня земли.

Во всех территориальных зонах не допускается нависание конструктивных элементов зданий, строений, сооружений над территорией смежных земельных участков.

Подземная часть зданий, строений, сооружений должна располагаться в границах отведённого земельного участка с учётом красных линий. Не допускается выступ за красную линию подземных частей здания, строения, сооружения.

3.3. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

3.3.1. При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-1, Сд-1, Сд-1(Ж)) - не менее 6 м.

3.3.2. В зонах Ж-1 (для жилых домов), Сд-1 (для садовых домов), Сд-1(Ж) (для садовых домов и жилых домов) – допускается без отступа от красной линии; для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

3.3.3. В условиях комплексной реконструкции территории - линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории.

3.3.4. При «точечной застройке» в условиях застроенных территорий кварталов со сложившейся застройкой:

1) при наличии утверждённой документации по планировке территории – в соответствии с данной документацией;

2) при отсутствии документации по планировке территории:

при наличии установленных красных линий - в случае если фасады зданий существующей застройки не выходят за красную линию (в сторону улиц), либо совпадают с ней, допускается по существующей линии застройки; в остальных случаях - по красной линии;

при отсутствии красных линий - по существующей линии застройки.

3.4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.4.1. К озеленённым территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелёными насаждениями (цветники, газоны, кустарники, высокоствольные деревья и т.п.), водоёмами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.4.2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками,

открытыми спортивными площадками.

3.4.3. На территориях исторического центра города (территориальная зона Ц-1И) минимальная доля озеленённой территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10% на участок. Доля озеленённых территорий для иных объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается, при этом обязательно сохранение существующих озеленённых территорий либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с действующими нормами. Доля озеленённых территорий парков, садов, скверов - 70%.

3.4.4. Минимально допустимая доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков на территории всех зон, за исключением перечисленных в п. 3.4.3 настоящей статьи Правил, приведена в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вид использования | Минимальная доля (%, площадь)  озеленённой территории земельных участков |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 16 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир жилого дома |
| 2 | Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки | 70% территории земельного участка |
| 3 | Ведение садоводства |
| 4 | Ведение огородничества |
| 5 | Санаторно-курортные учреждения, объекты для оздоровительных целей | 60% территории земельного участка |
| 6. |  |
| 7 | Учреждения и объекты здравоохранения | 50% территории земельного участка |
| 8 | Учреждения и объекты социального обеспечения |
| 9 | Объекты дошкольного образования (ДДУ) |
| 10 | Объекты начального и среднего общего образования (школы) |
| 11 | Учреждения начального профессионального образования |
| 12 | Учреждения и объекты высшего профессионального образования;  Учреждения и объекты среднего профессионального образования;  Открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи;  Объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 13 | Индивидуальные жилые дома | 30% территории земельного участка |
| 14 | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) - за исключением объектов следующих видов разрешённого использования, для которых требования по озеленению территории земельных участков не устанавливаются:

объекты коммунального обслуживания;

объекты сельскохозяйственного использования;

объекты транспорта.

3.4.5. Требования к озеленению земельных участков не относятся к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

3.4.6. При совмещении на одном земельном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям земельного участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения.

3.4.7. На территории муниципального образования могут использоваться два вида озеленения: стационарное - посадка растений в грунт, и мобильное - посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.). Стационарное и мобильное озеленение используют для создания архитектурно-ландшафтных объектов (газонов, садов, цветников, площадок с кустами и деревьями и т.п.) на естественных и искусственных элементах рельефа, крышах (крышное озеленение), фасадах (вертикальное озеленение) зданий и сооружений.

Стационарное, мобильное и смешанное вертикальное озеленение может предусматриваться при разработке проектов строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений любого назначения, их фрагментов, если эти здания и сооружения имеют фасады или широкие (шириной не менее 5 м) плоскости наружных стен без проёмов. Высоту вертикального озеленения рекомендуется ограничивать тремя этажами.

Стационарное крышное озеленение может быть предусмотрено при проектировании новых, реконструкции и капитальном ремонте существующих зданий и сооружений, имеющих неэксплуатируемую крышу с уклоном не более 45 градусов. Предпочтение следует отдавать зданиям и сооружениям с горизонтальной или малоуклонной (уклон не более 3%) крышей.

Мобильное или смешанное (стационарное и мобильное) крышное озеленение может предусматриваться при проектировании новых, реконструкции и капитальном ремонте существующих зданий и сооружений любого назначения, имеющих эксплуатируемую крышу с архитектурно-ландшафтными объектами.

Крышное и вертикальное озеленение не может носить компенсационный характер и не включается в показатель территории зелёных насаждений при подсчёте баланса территории участка проектируемого объекта. Исключение составляет крышное озеленение подземных сооружений, кровля которых располагается на отметке земельного участка, а также кустарники и деревья, посаженные в опоры-колодцы зданий или сооружений с глубиной развития корневой системы растения не менее 3 м.

Устройство крышного и вертикального озеленения на зданиях и сооружениях не должно приводить к нарушению предъявляемых к ним противопожарных требований.

3.4.8. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

3.4.9. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории, находящейся в границах санитарно-защитной зоны.

3.5. Количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, Нормативами градостроительного проектирования Амурской области и СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция [СНиП 2.07.01-89\*](garantF1://2205985.0)».

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

3.5.1. При выполнении кармана-автостоянки необходимо предусматривать возможность манёвра автомобиля за счёт длины (при продольном расположении автомобилей) или глубины (при поперечном расположении автомобилей) «кармана», в зависимости от возможности прилегающей территории.

Предельная (минимальная/максимальная) площадь земельных участков с разрешенным использованием «объекты гаражного назначения (код 2.7.1)», образуемых для размещения индивидуального гаража-стоянки в территориальных зонах:

Ц-4, Ц-5, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Пр-1, С-2**:**

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 30,0 кв.м;

П-2, П-3, Тр-1, Тр-2, Тр-4, Тр-5**:**

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 60,0 кв.м;

Предельная (максимальная) этажность (высота) индивидуальных гаражей-стоянок в территориальных зонах:

Ц-4, Ц-5, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Пр-1, С-2 – не более 3,5 м.

П-2, П-3, Тр-1, Тр-2, Тр-4, Тр-5 – не более 6,0 м.

Для других гаражей и автостоянок – не регламентируется.

3.5.2. Организация автостоянок для временного и постоянного хранения автомобилей должна осуществляться с учётом потребностей инвалидов в соответствии с требованиями нормативных технических документов.

Места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов при объектах обслуживания населения должны располагаться на расстоянии не далее 50 м от входов в эти объекты, от входов в жилое здание – не далее 100 м.

3.6. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

3.6.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

3.6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

3.6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5000 кв.м общей площади объектов.

3.6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 3.6.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

3.7. Максимальный процент застройки и максимальный коэффициент плотности застройки земельных участков в жилых и общественных зонах для жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.1.1; 2.3; 2.5; 2.6) приняты и установлены дифференцированно в зависимости от вида и этажности жилой застройки и приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Виды**  **жилой застройки**  **земельных участков** | **Максимальный процент застройки земельных участков** | | | **Максимальный коэффициент**  **плотности застройки земельных участков\*** | | |
| На свободных территориях | | На территориях кварталов в условиях реконструкции | На свободных территориях | | На территориях кварталов в условиях реконструкции |
| Объекты индивидуального жилищного строительства  (код по Классификатору 2.1) | 40%  (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%) | | | 0,8 | | |
| Блокированная жилая застройка  (код по Классификатору 2.3):  1) по два дома  2) от 3 до 10 домов | 40%  (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%) | | | 0,8 | | |
| 50% | | | 1,5 | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (многоквартирные дома высотой до 4 этажей включая мансардный)  (код по Классификатору 2.1.1) | 40% | 60% | | 0,8 | 1,2 | |
| Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирные дома этажностью от 5 до 8 этажей)  (код по Классификатору 2.5) | 32% | 40% | | 1,6 | 2,4 | |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирные дома этажностью от 9 этажей и выше)  (код по Классификатору 2.6) | 27% | 33% | | 2,4 | 3,0 | |
| \* - допускается в отношении отдельного земельного участка при условии:  соблюдения на территории всего квартала максимального коэффициента плотности застройки, установленного в обязательном Приложении Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;  соблюдения установленного в таблице 3 раздела 2.3 «Расчётные показатели объектов, относящихся к области жилищного строительства» Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утверждённых решением Благовещенской городской Думы от 26.05.2016 № 22/50, соотношения площади земельного участка, приходящейся на 100 кв.м общей площади квартир в жилом доме (в зависимости от этажности жилого дома). | | | | | | |

3.8. Общие требования в части стока дождевых вод с крыш зданий, строений, сооружений:

3.8.1. Не допускается сток дождевой воды с крыш зданий, строений, сооружений на соседние земельные участки. При проектировании, строительстве и эксплуатации зданий, строений, сооружений должны быть предусмотрены мероприятия по сбору и отводу дождевых вод, исключающие их попадание на смежные земельные участки.

3.8.2. При размещении индивидуального гаража-стоянки на земельном участке с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)» скат крыши следует ориентировать аналогично скатам крыш смежных гаражей либо в сторону своих ворот.

**Статья 17**. **Градостроительные регламенты. Центральные и общественно-деловые зоны (Ц)**

**Статья 17.1. Зона общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц - 1И)**

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

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.5 | | Среднее и высшее профессиональное образование | Общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.6 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, театры, филармонии, планетарии;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.7 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.8 | | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.9 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.10 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Объекты торговли, общей площадью свыше 5000 кв.м, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.11 | | Магазины | Объекты розничной торговли, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.12 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.13 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.14 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.15 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.16 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | Среднеэтажная жилая застройка | | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 2.2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённые на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий;  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 2.3 | Стационарное медицинское обслуживание | | Больницы, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре | 3.4.2 |
| 2.4 | Религиозное использование | | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.5 | Обслуживание автотранспорта | | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.6 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.7 | Автомобильный транспорт | | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров | 7.2 |
| 2.8 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства (опорные пункты полиции) | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы – 25 м.

4. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное – 16;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.2**. **Зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц - 2)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Помимо объектов местного значения в данной зоне могут быть размещены объекты федерального и регионального значения.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы, филармонии | 3.6 |
| 1.5 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.6 | | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.7 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.8 | | Рынки (\*\*) | Ярмарки, рынки, базары, с учётом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м | 4.3 |
| 1.9 | | Магазины | Объекты розничной торговли, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.10 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.11 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.12 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.13 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.14 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 2.2 | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённые на двадцать и более квартир);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 2.3 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 2.4 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.5 | | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.6 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.7 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства (опорные пункты полиции) | 8.3 |
| 2.8 | | Стационарное медицинское обслуживание | Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре;  Размещение станций скорой помощи. | 3.4.2 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(\*\*) - определяется планом организации рынков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2006 № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой кодекс Российской Федерации».

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы – 25 м.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное – 20;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.».

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.3.** **Зона центра обслуживания жилого района индивидуальной жилой застройки (Ц - 3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения, проживающего в зонах индивидуальной жилой застройки; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Социальное обслуживание | Службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.2 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.4 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.5 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.6 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.7 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.8 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.9 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.10 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.11 | | Спорт | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.12 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.2 | | Обслуживание автотранспорта | Автостоянки с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.3 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для видов с кодами 3.3; 4.1; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7 – минимальная - 800 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для видов с кодами 3.2; 3.4.1; 3.5.1; 3.6; 3.7; 4.9; 5.1; 6.8; 8.3 – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы:

для видов с кодами 3.3; 4.1; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7 – 20 м;

для видов с кодами 3.2; 3.4.1; 3.5.1; 3.6; 3.7; 4.9; 5.1; 6.8; 8.3 – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.4.** **Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности промышленно-коммунальных районов (Ц - 4)**

Зона выделена для развития существующих территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых, производственных и коммерческих объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней промышленно-коммунальной застройкой; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 1.3 | | Объекты культурно-досуговой деятельности | Здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, библиотек, кинозалов | 3.6.1 |
| 1.4 | | Государственное управление | Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| 1.5 | | Представительская деятельность | Здания, предназначенные для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8.2 |
| 1.6 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.7 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| 1.8 | | Магазины | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.9 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.10 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.11 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.12 | | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 1.13 | | Связь | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.14 | | Оборудованные площадки для занятий спортом | Сооружения для занятий спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Хранение автотранспорта | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места;  индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | | Ритуальная деятельность | Размещение соответствующих культовых сооружений;  размещение объектов ритуально-обрядового (похоронного) назначения: дома траурных обрядов, ритуальные залы;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения (предприятия для производства похоронных принадлежностей, предметов похоронного ритуала, памятников) | 12.1 |
| 2.3 | | Осуществление религиозных обрядов | Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| 2.4 | | Служебные гаражи | Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7677F4CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B), [4.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7674F1CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B) | 4.9 |
| 2.5 | | Автомобильные мойки | Автомобильные мойки, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 |
| 2.6 | | Ремонт автомобилей | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| 2.7 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 2.8 | | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.5.** **Зона центра деловой, производственной и коммерческой активности при транспортных узлах (Ц - 5)**

Зона выделена для создания правовых условий формирования сервисных центров при сооружениях внешнего транспорта - железнодорожного, автомобильного, речного вокзалов и аэропортов. Особенностью зоны является сочетание разнообразных объектов, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла (включая функции накопления, хранения, складирования, упаковки, транспортировки продукции, оформления заявок, перевозочных и таможенных документов, оперативного предоставления информации о наличии и местонахождении продукции и др.), и объектов культурного, обслуживающего и коммерческого видов использования федерального, регионального и общегородского значения. К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида  разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.2 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.3 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 1.4 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 1.5 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.6 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.7 | | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.8 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.9 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.10 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.11 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.12 | | Железнодорожный транспорт | Здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | 7.1 |
| 1.13 | | Водный транспорт | Речные порты, причалы, пристани, гидротехнические сооружения, навигационное оборудование и другие объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| 1.14 | | Воздушный транспорт | Аэропорты (аэровокзалы) и иные объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем | 7.4 |
| 1.15 | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.16 | | Охрана Государственной границы Российской Федерации | Пункты пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 1.17 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 2.3 | | Объекты придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.6.** **Зона торгово-досуговых центров с условиями регулирования озеленения территорий (Ц - 6)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров со спектром коммерческих досуговых и зрелищных функций районного и городского значения, на территориях существующей усадебной жилой застройки, находящейся в границах санитарно-защитных зон, и не имеющей возможности развития как жилой зоны.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия и доле озеленения.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.2 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 1.3 | | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.4 | | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Объекты, общей площадью свыше 5000 кв.м, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 1.6 | | Банковская и страховая деятельность | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.7 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.8 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.9 | | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: дискотек, ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.10 | | Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), в том числе многоярусные | 4.9 |
| 1.11 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов (спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.12 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.13 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.14 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за защитными лесами | 9.1 |
| 1.15 | | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Объекты придорожного сервиса | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озелененной территории земельных участков – не менее 40% площади участка, из них:

древесно-кустарниковые насаждения – 60%;

газоны и клумбы – 40%.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17.7. Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц - ОР)**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида  разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Культурное развитие | Объекты капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.2 | Религиозное использование | Соборы, храмы, часовни;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 1.3 | Общественное управление | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность | 3.8 |
| 1.4 | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.6 | Банковская и страховая деятельность | Объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.7 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.8 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.9 | Развлечения | Объекты, предназначенные для размещения: ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) | 4.8 |
| 1.10 | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения) | 5.1 |
| 1.11 | Железнодорожный транспорт | Наземные сооружения специальных дорог (канатных, монорельсовых) | 7.1 |
| 1.12 | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.13 | Охрана Государственной границы Российской федерации | Инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;  Размещение пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 1.14 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |
| 2.2 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18**. **Градостроительные регламенты. Зоны общественных объектов на отдельных участках (О)**

**Статья 18.1**. **Зона учреждений здравоохранения (больницы, медицинские комплексы) (О - 1)**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.2 | | Стационарное медицинское обслуживание | Больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуг по лечению в стационаре;  Размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Социальное обслуживание | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа | 3.2 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети | 3.7 |
| 2.3 | | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.4 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.5 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты охраны | 8.3 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 2,5.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18.2**. **Зона образовательных и научных учреждений (О - 2)**

Зона предназначена для размещения объектов образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, объектов начального и среднего общего образования, объектов дополнительного образования.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.3 | Обеспечение научной деятельности | Научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые | 3.9 |
| 1.4 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.5 | Социальное обслуживание | Здания, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи | 3.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Среднеэтажная жилая застройка (\*) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 2.2 | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 2.3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, пункты здравоохранения, диагностические центры, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 2.4 | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 2.5 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.6 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.7 | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.8 | Магазины | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 2.9 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.10 | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2.11 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.12 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2.13 | Служебные гаражи | Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, включенных в градостроительный регламент данной зоны | 4.9 |

(\*) - действие данного пункта распространяется только:

на существующие (ранее построенные) многоквартирные жилые дома, в целях их реконструкции;

на существующие (ранее построенные) общежития, в целях их реконструкции под многоквартирные жилые дома.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (вид с кодом по Классификатору 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 18.3.**  **Зона ипподрома (О - 3)**

Зона предназначена для сохранения и развития коневодческой индустрии, сохранения и развития ипподромов и племенных заводов, развития коневодства.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Скотоводство | Здания и сооружения, используемые для разведения лошадей | 1.8 |
| 1.2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.3 | Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека | 3.10.2 |
| 1.4 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.5 | Развлечения | Ипподромы | 4.8 |
| 1.6 | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.7 | Поля для гольфа или конных прогулок | Сооружения для размещения конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 2.2 | Обслуживание автотранспорта | Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.3 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции, пост охраны | 8.3 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)**

**Статья 19.1.** **Зона жилой застройки индивидуальными жилыми домами до 3-х этажей с участками (Ж - 1)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (усадебного типа) и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей) | 2.1 |
| 1.2 | | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (\*) | Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до четырёх этажей, включая мансардный);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.3 | | Блокированная жилая застройка | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 |
| 1.4 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*\*) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.5 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (\*\*\*) | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.6 | | Среднее и высшее профессиональное образование | Профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению | 3.5.2 |
| 1.7 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.8 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (\*\*), (\*\*\*) | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.9 | | Спорт (\*\*\*) | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.10 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, перечисленными в подпункте 2.2 настоящей таблицы | 2.1 |
| 2.2 | | Обслуживание жилой застройки (\*\*\*\*) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские (3.3);  Фельдшерские пункты (3.4.1);  Детские ясли, детские сады, образовательные кружки (3.5.1);  Музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки (3.6);  Оказание ветеринарных услуг без содержания животных (3.10.1);  Объекты управленческой деятельности, не связанные с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями (4.1);  Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров (кроме учреждений, указанных в п. 3.2.1, часть 3 статьи 15 Правил) площадью не более 200 кв. м. (4.4);  Кафе, закусочные, бары (4.6);  если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| 2.3 | | Социальное обслуживание (\*\*) | Службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Объекты капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объекты капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| 2.4 | | Бытовое обслуживание (\*\*) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 2.5 | | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Воскресные школы | 3.7 |
| 2.6 | | Деловое управление (\*\*) | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.7 | | Магазины (\*\*) | Объекты розничной торговли, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 2.8 | | Банковская и страховая деятельность (\*\*) | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 2.9 | | Общественное питание (\*\*) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.10 | | Гостиничное обслуживание (\*\*) | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.11 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

(\*) Действие данного пункта распространяется только на существующие (ранее построенные) малоэтажные многоквартирные жилые дома, в целях их реконструкции.

(\*\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(\*\*\*) - размещение объектов местного значения, определенных Генеральным планом города Благовещенска.

(\*\*\*\*) - размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

3.1.1. Для размещения индивидуального жилого дома – 800 кв.м / 2000 кв.м.

3.1.2. Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 300 кв.м / 1000 кв.м (для одного дома).

3.1.3. Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) – 200 кв.м / 400 кв.м (для одного дома).

3.1.4. Для объектов общественного назначения – 1000 кв.м / 2000 кв.м.

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы:

3.2.1. Для размещения индивидуального жилого дома – 15 м.

3.2.2. Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 10 м (для одного дома).

3.2.3. Для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) – 7 м (для одного дома).

3.2.4. Для объектов общественного назначения – 20 м.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – не подлежит установлению / 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

жилых и общественных зданий – не подлежит установлению / 20 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами;

вспомогательных строений – не подлежит установлению / 6 м.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и других норм) – 0 м. Не допускается блокировка индивидуального жилого дома с общественными объектами нежилого назначения, расположенными на смежных земельных участках;

в иных случаях – не менее 3 м;

по сторонам, смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – в соответствии с подпунктом 2 п. 3.1.3 статьи 16 Правил. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных надворных построек (сараи, бани, гаражи-стоянки и др.) - 1 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Исключения установлены пунктом 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.3) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

4.10. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.2.** **Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж - 2)**

Зона сложилась в основном в центральной части города, в том числе и в историческом ядре города.

Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного среднеэтажного (до 8 этажей включительно) многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 1.2 | | Социальное обслуживание (\*) | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.3 | | Бытовое обслуживание (\*) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.4 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.5 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.6 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.7 | | Общественное управление (\*) | Объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | 3.8 |
| 1.8 | | Обеспечение научной деятельности (\*) | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.9 | | Деловое управление (\*) | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.10 | | Магазины (\*) | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.11 | | Банковская и страховая деятельность (\*) | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.12 | | Общественное питание (\*) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.13 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.14 | | Блокированная жилая застройка | Жилые дома, имеющие одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.3 | | Гостиничное обслуживание (\*) | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.4 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |
| 2.5 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.6 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов общественного назначения – 2000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) - 300 кв. м / 1000 кв. м (на одну жилую единицу);

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) - 100 кв. м / 300 кв. м (на одну жилую единицу).

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы:

для многоквартирных жилых домов – 25 м;

для объектов общественного назначения – 20 м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) - 10 м (для одной жилой единицы);

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) - 7 м (для одной жилой единицы).

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное – 8;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5;

для блокированных жилых домов - не более 3.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению;

для блокированных жилых домов - не подлежит установлению / 20 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

для блокированных жилых домов - не менее 3 м;

для других зданий и сооружений - не менее 6 м.

Исключения установлены [п. 3.1.3 статьи 16](consultantplus://offline/ref=63F728ACE1A2727539920C8996DBEA117593B9AD64D42CA0E4CDDD22AD51A41EFAE0FCDBA18B95B2F88E4D891F7CD9021492B3C1CF7FD33DD462EB77Z5e3B) Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.3; 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, надземных и подземных автостоянок и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.3.** **Зона многоэтажной жилой застройки (Ж - 3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов многоквартирных жилых домов без ограничения уровня этажности с высокой плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Среднеэтажная жилая застройка | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 1.2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённые на двадцать и более квартир);  Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 1.3 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий и помещений, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг – РЭУ, управляющие компании | 3.1 |
| 1.4 | Социальное обслуживание (\*) | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.5 | Бытовое обслуживание (\*) | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*) | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.7 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.8 | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.9 | Обеспечение научной деятельности (\*) | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 1.10 | Деловое управление (\*) | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.11 | Магазины (\*) | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.12 | Банковская и страховая деятельность (\*) | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 1.13 | Общественное питание (\*) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.14 | Гостиничное обслуживание (\*) | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.15 | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.16 | Государственное управление | Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.3 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  Размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| 2.4 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |
| 2.5 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для объектов общественного назначения – 2000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил.

3.2. Минимальная ширина по фронту улицы:

для многоквартирных жилых домов – 25 м;

для объектов общественного назначения – 20 м.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 2000 кв.м.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 19.4**. **Зона жилой застройки смешанной этажности (Ж - 4)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов преимущественно многоквартирных жилых домов со средней плотностью застройки, а также сопутствующих объектов повседневного обслуживания местного уровня, скверов, игровых и спортивных площадок.

Зона выделена в целях:

развития на основе существующих территорий индивидуальной усадебной жилой застройки зон комфортного преимущественно многоквартирного многоэтажного жилья, с возможностью сочетания жилых домов разного типа и сохранением в застройке ранее построенных индивидуальных жилых домов;

развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по  классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Для индивидуального жилищного строительства | | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей) | 2.1 |
| 1.2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до четырёх этажей, включая мансардный);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома (\*) | 2.1.1 |
| 1.3 | Блокированная жилая застройка | | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) (жилые дома блокированной застройки) | 2.3 |
| 1.4 | Среднеэтажная жилая застройка | | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (\*) | 2.5 |
| 1.5 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённые на двадцать и более квартир);  Благоустройство и озеленение придомовых территорий;  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (\*) | 2.6 |
| 1.6 | Социальное обслуживание (\*) | | Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат;  Отделения почты и телеграфа;  Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам | 3.2 |
| 1.7 | Бытовое обслуживание (\*) | | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | 3.3 |
| 1.8 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*) | | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории | 3.4.1 |
| 1.9 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению | 3.5.1 |
| 1.10 | Культурное развитие | | Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы;  Устройство площадок для празднеств и гуляний | 3.6 |
| 1.11 | Магазины (\*) | | Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.12 | Общественное питание (\*) | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 1.13 | Спорт | | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 1.14 | Государственное управление | | Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | | Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, перечисленными в подпункте 2.2 настоящей таблицы | 2.1 |
| 2.2 | Обслуживание жилой застройки (\*\*) | | Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские (3.3);  Фельдшерские пункты (3.4.1);  Детские ясли, детские сады, образовательные кружки (3.5.1);  Музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки (3.6);  Оказание ветеринарных услуг без содержания животных (3.10.1);  Объекты управленческой деятельности, не связанные с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями (4.1);  Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров (кроме учреждений, указанных в п. 3.2.1, часть 3 статьи 15 Правил) площадью не более 200 кв.м (4.4);  Кафе, закусочные, бары (4.6);  если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| 2.3 | Объекты гаражного назначения | | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.4 | Религиозное использование | | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома;  Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища | 3.7 |
| 2.5 | Обеспечение научной деятельности (\*) | | Научно-исследовательские институты, проектные институты | 3.9 |
| 2.6 | Деловое управление (\*) | | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.7 | Банковская и страховая деятельность (\*) | | Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 |
| 2.8 | Гостиничное обслуживание (\*) | | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.9 | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |
| 2.10 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.11 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(\*\*) - размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для размещения индивидуального жилого дома – 600 кв.м / 1300 кв.м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 300 кв.м / 1000 кв.м (на одну жилую единицу);

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) – 100 кв.м / 300 кв.м (на одну жилую единицу);

для объектов общественного назначения - 1000 кв.м / 2000кв.м.;

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина по фронту улиц:

для размещения индивидуального жилого дома – 15 м;

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 10 м (для одной жилой единицы);

для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов) – 7 м (для одной жилой единицы);

для объектов общественного назначения – 20 м;

для многоквартирных жилых домов – 25 м.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов - не более 3;

для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное – не более 12;

для иных зданий, строений, сооружений – не более 5.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил.

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению;

для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов – не подлежит установлению / 20 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

для индивидуальных жилых домов – не менее 3 м;

для других зданий и сооружений - не менее 6 м.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.1; 2.1.1; 2.3; 2.5; 2.6) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – 2000 кв.м.

4.10. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20**. **Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)**

**Статья 20.1**. **Зона предприятий I - II класса опасности (П - 1)**

Зона предназначена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз I – II классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Энергетика | Объекты тепловых станций и других электростанций;  Размещение объектов электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.2 | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.3 | | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| 1.4 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.5 | | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| - | | - | - |  |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.».

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – I. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.2. Зона предприятий III - IV класса опасности (П - 2)**

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III – IV классов опасности, являющихся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных магистралей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 1.2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.3 | Приюты для животных | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  Объекты капитального строительства, предназначенные для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| 1.4 | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок, с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | 4.9 |
| 1.6 | Тяжёлая промышленность | Объекты капитального строительства по изготовлению и ремонту продукции, судостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесён к иному виду разрешённого использования | 6.2 |
| 1.7 | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение) | 6.4 |
| 1.8 | Строительная промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, крепёжных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъёмников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 1.9 | Энергетика | Объекты тепловых станций и других электростанций;  Размещение объектов электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.10 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.11 | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.12 | Автомобильный транспорт | Здания, обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 1.13 | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| 1.14 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.15 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);  Магазины сопутствующей торговли;  Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 1.16 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | 4.4 |
| 1.17 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.2 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Следственные изоляторы, тюрьмы, поселения | 8.4 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная /максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – III. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.3.** **Зона предприятий V класса опасности (П - 3)**

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, относящихся к V классу опасности, с обязательным соблюдением требований по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду. Допускается размещение общественно-деловых объектов, способствующих развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Выращивание цветочных культур | Здания и сооружения, связанные с производством цветочных культур | | 1.4 |
| 1.2 | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | | 2.7.1 |
| 1.3 | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки | | 3.3 |
| 1.4 | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | 4.1 |
| 1.5 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | | 4.9 |
| 1.6 | Объекты придорожного сервиса | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые);  Магазины сопутствующей торговли;  Здания для организации общественного питания (объект придорожного сервиса);  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей и прочие объекты придорожного сервиса | | 4.9.1 |
| 1.7 | Тяжёлая промышленность | Объекты капитального строительства по изготовлению и ремонту продукции, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесён к иному виду разрешённого использования | | 6.2 |
| 1.8 | Лёгкая промышленность | Объекты капитального строительства, предназначенные для производства тканей, одежды, электрических (электронных) товаров | | 6.3 |
| 1.9 | Пищевая промышленность | Объекты пищевой промышленности по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение) | | 6.4 |
| 1.10 |  |  | |  |
| 1.10 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | | 6.8 |
| 1.11 | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | | 6.9 |
| 1.12 | Автомобильный транспорт | Здания, обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | | 7.2 |
| 1.13 | Трубопроводный транспорт | Размещение зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | | 7.5 |
| 1.14 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | | 8.3 |
| 1.15 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | | 4.4 |
| 1.17 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: РЭУ, зданий и помещений, предназначенных для учреждений гражданских обрядов (дома траурных обрядов, похоронные залы), бюро похоронного обслуживания | 3.1 |
| 2.2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.3 | Приюты для животных | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных | 3.10.2 |
| 2.4 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | | Объекты торговли, общей площадью свыше 5000 кв.м, с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров | 4.2 |
| 2.5 |  | |  |  |
| 2.6 | Общественное питание | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.7 | Поля для гольфа или конных прогулок | | Размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 20.4**. **Зона предприятий I - II класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П - 1Л)**

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз I - II классов опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П - 1.

**Статья 20.5**. **Зона предприятий III - IV класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П - 2Л)**

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз III - IV классов опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Амурской области размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П - 2.

**Статья 20.6**. **Зона предприятий V класса опасности с установленной санитарно-защитной зоной (локальная) (П - 3Л)**

Зона выделена для производственных, коммунальных предприятий, складских баз V класса опасности с установленным постановлением Главного государственного санитарного врача Амурской области размером санитарно-защитной зоны. В границах зоны не допускается размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, имеющих негативное воздействие, выходящее за границы установленной санитарно-защитной зоны.

Регламент зоны аналогичен регламенту зоны П-3.

**Статья 21**. **Градостроительные регламенты. Зоны внешнего транспорта (Тр)**

**Статья 21.1**. **Зона железнодорожного транспорта (Тр - 1)**

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | |
| 1.1 | | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.2 | | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.3 | | | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  Здания и сооружения, в том числе железнодорожные вокзалы и станции, а также устройства и объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  Погрузочно-разгрузочные площадки, прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) | 7.1 |
| 1.4 | | | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров;  Здания, обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| 1.5 | | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.6 | | | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов железнодорожного транспорта и внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.2**. **Зона водного транспорта (Тр - 2)**

Зона выделена с целью создания условий для развития объектов грузового и пассажирского водного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также развития комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | | |
| 1.1 | | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | | 4.9 |
| 1.2 | | | Причалы | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | | 5.4 |
| 1.3 | | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | | 6.8 |
| 1.4 | | | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | | 6.9 |
| 1.5 | | | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров;  Здания, обеспечивающие работу транспортных средств;  Объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  Стоянки автомобильного транспорта;  Депо (устройство мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | | 7.2 |
| 1.6 | | | Водный транспорт | Объекты капитального строительства внутренних водных путей, объекты речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и другие объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок | | 7.3 |
| 1.7 | | | Обеспечение обороны и безопасности | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | | 8.0 |
| 1.8 | | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб;  Объекты гражданской обороны | | 8.3 |
| 1.9 | | | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | | |
| 2.1 | | Объекты гаражного назначения | | | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов водного транспорта и внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.3**. **Зона воздушного транспорта (Тр - 3)**

Зона выделена для обеспечения развития объектов воздушного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города, а также для развития комплекса пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими объектами.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | |
| 1.1 | | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных | 4.9 |
| 1.2 | | Объекты придорожного сервиса | | Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) (\*);  Магазины сопутствующей торговли;  Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, для ремонта и обслуживания автомобилей (\*) и прочие объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 1.3 | | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.4 | | Склады | | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады | 6.9 |
| 1.5 | | Воздушный транспорт | | Аэродромы, вертолётные площадки (вертодромы), сооружения радиотехнического обеспечения полётов и прочих объектов, необходимых для взлёта и приземления (приводнения) воздушных судов, аэропорты (аэровокзалы) и иные объекты, необходимые для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, и обеспечение их безопасности;  Объекты, необходимые для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путём; Объекты, предназначенные для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| 1.6 | | Обеспечение обороны и безопасности | | Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.7 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб;  Объекты гражданской обороны | 8.3 |
| 1.8 | | Складские площадки | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | |
| 2.1 | | | Трубопроводный транспорт | Здания и сооружения, необходимые для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |

(\*) - с системами закольцовки паров бензина; СТО - без малярно-жестяных работ.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная /максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов воздушного транспорта и внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.4**. **Зона объектов гаражного назначения (Тр - 4)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования гаражных массивов для хранения личного автотранспорта граждан.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | | |
| 1.1 | | Хранение автотранспорта | | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места;  индивидуальные гаражи-стоянки | | 2.7.1 |
| 1.2 | | Служебные гаражи | | Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7677F4CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B), [4.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7674F1CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B) | | 4.9 |
| 1.3 | | Связь | | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | | 6.8 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | | |
| 2.1 | | Заправка транспортных средств (\*) | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | | 4.9.1.1 | |
| 2.2 | | Автомобильные мойки (\*) | Автомобильные мойки, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | 4.9.1.3 | |
| 2.3 | | Ремонт автомобилей (\*) | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | | 4.9.1.4 | |

(\*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуального гаража-стоянки – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная /максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка, промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 21.5**. **Зона объектов обслуживания автодорожного транспорта на локальных территориях с условиями регулирования озеленения земельных участков (Тр - 5)**

Зона выделена для обеспечения развития сети объектов обслуживания городской автодорожной инфраструктуры, с включением в границы данной зоны санитарно-защитных зон и санитарных разрывов, устанавливаемых от земельных участков объектов обслуживания автодорожного транспорта до зон жилой застройки и иных зон с нормируемыми показателями качества среды обитания. Зона предусматривается на локальных территориях города, граничащих с магистральными улицами и дорогами общегородского значения, магистральными улицами и дорогами районного значения. Объекты обслуживания городской автодорожной инфраструктуры, размещаемые в данной зоне, должны обеспечивать формирование выразительного фасада застройки со стороны магистральных улиц и дорог города.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| #№ | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | | | | Код вида по классификатору | | |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | | | |
| 1.1 | Магазины | | | Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | |
| 1.2 | Общественное питание | | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 | |
| 1.3 | Служебные гаражи | | | Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7677F4CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B), [4.0](consultantplus://offline/ref=5E2D8F06DDBC3FA6B7935E3414745AE846029DFF3F7FD899ABE79F20E6219306F2F5972D999E7674F1CDBB2853B372920D647166F95EF47At5f8B) | 4.9 | |
| 1.4 | Объекты дорожного сервиса | | | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](consultantplus://offline/ref=C1107EDAFB474483246CECAA13A239FCF8ED9A9C701205D167EC1664927C1D49B21FF036D04352E42B8D7C06100E6C625C8F7A49A7Z56AH) - [4.9.1.4](consultantplus://offline/ref=C1107EDAFB474483246CECAA13A239FCF8ED9A9C701205D167EC1664927C1D49B21FF036D14252E42B8D7C06100E6C625C8F7A49A7Z56AH) | 4.9.1 | |
| 1.5 | Заправка транспортных средств (\*) | | | Размещение автозаправочных станций (АЗС (\*)); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 | |
| 1.6 | Обеспечение дорожного отдыха | | | Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотели), магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 | |
| 1.7 | Автомобильные мойки (\*\*) | | | Автомобильные мойки (\*\*), а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 | |
| 1.8 | Ремонт автомобилей (\*\*\*) | | | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса (\*\*\*), а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 | |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | | | | |
| 2.1 | Хранение автотранспорта | | Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места;  индивидуальные гаражи-стоянки | | 2.7.1 | | | |
| 2.2 | Бытовое обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | 3.3 | | | |
| 2.3 | Связь | | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | | 6.8 | | | |
| 2.4 | Ритуальная деятельность | | Размещение соответствующих культовых сооружений;  размещение объектов ритуально-обрядового (похоронного) назначения: дома траурных обрядов, ритуальные залы;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения (предприятия для производства похоронных принадлежностей, предметов похоронного ритуала, памятников) | | 12.1 | | | |

(\*) – АЗС для легковых автомобилей с системами закольцовки паров бензина. Размещение объектов должно осуществляться в соответствии  
с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Техническим регламентом  
о требованиях пожарной безопасности.

(\*\*) – не более 2 постов.

(\*\*\*) – не более 5 постов без малярно-жестяных работ. Размещение объектов должно осуществляться в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности.»;

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальные площади земельных участков в зависимости от назначения объектов капитального строительства, допустимых к размещению в данной зоне, и их минимальной/максимальной вместимости приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Минимальная/  максимальная вместимость (ёмкость) объекта | Минимальная площадь земельного участка  в зависимости от вместимости объекта |
| Заправка транспортных средств (АЗС для легковых автомобилей) (4.9.1.1) | не более  5 колонок | на 2 колонки – 0,1 га;  на 5 колонок – 0,2 га;  Площади приняты с учётом строительства локальных очистных сооружений |
| Ремонт автомобилей (4.9.1.4) | не более  5 постов | на 1 пост – 0,1 га;  на 5 постов – 0,5 га |
| Автомобильные мойки (4.9.1.3) | не более  2 постов | на 1 пост – 0,025 га |
| Служебные гаражи (4.9); хранение автотранспорта (2.7.1) (многоэтажные надземные автостоянки для легкового автотранспорта закрытые или открытые) | не более 300 автомобилей легкового автотранспорта | на 100 автомобилей – 0,5 га  на 300 автомобилей – 1,2 га |
| Магазины (4.4) для торговли автомобилями (автосалоны, автоцентры) | не более  2000 кв.м торговой площади | При торговой площади:  от 250 до 650 кв.м – 0,08 - 0,06 га на 100 кв.м торговой площади  от 650 до 1500 кв.м – 0,06 - 0,04 га на 100 кв.м торговой площади  от 1500 до 2000 кв.м – 0,04 - 0,02 га на 100 кв.м торговой площади |
| Служебные гаражи (4.9); хранение автотранспорта (2.7.1) (подземные автостоянки) | не более 300 автомобилей легкового автотранспорта | из расчёта 30 кв.м на 1 автомобиль |
| Хранение автотранспорта (2.7.1) (индивидуальный гараж-стоянка) | 1 автомобиль | В соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 настоящих Правил |
| Общественное питание (4.6) | не менее  50 посадочных мест | При числе мест:  от 50 до 150 – 0,2-0,15 га / на 100 мест;  свыше 150 – 0,1 га / на 100 мест |
| Объекты дорожного сервиса (4.9.1) | в совокупности разрешенных видов ([кодами 4.9.1.1](consultantplus://offline/ref=C1107EDAFB474483246CECAA13A239FCF8ED9A9C701205D167EC1664927C1D49B21FF036D04352E42B8D7C06100E6C625C8F7A49A7Z56AH) - [4.9.1.4](consultantplus://offline/ref=C1107EDAFB474483246CECAA13A239FCF8ED9A9C701205D167EC1664927C1D49B21FF036D14252E42B8D7C06100E6C625C8F7A49A7Z56AH)), но не более вместимости соответствующего самостоятельного вида | Площадь принимается в совокупности, соответственно минимальной площади конкретного вида разрешенного использования, пропорционально площади объектов (помещений) данного вида |

Для видов разрешенного использования, не включенных в таблицу, минимальная площадь земельного участка – для данной зоны не подлежит установлению и определяется в каждом конкретном случае в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 части 2 статьи 16 Правил.

3.2. Максимальная площадь:

для индивидуального гаража-стоянки – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.3. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков для видов разрешенного использования, перечисленных в части 1 настоящей статьи с порядковыми номерами:

№ 1.1-1.8 – 20%;

№ 2.1 – не подлежит установлению;

№ 2.2-2.4 – 15%.

В случае, если территориальная зона Тр-5 граничит с территориальными зонами жилой застройки, зонами учреждений здравоохранения, образования и иными зонами, на территории которых размещаются земельные участки и объекты с нормируемыми показателями качества среды обитания, необходимо, за счет территории зоны Тр-5 предусматривать полосы между образуемыми в данной территориальной зоне земельными участками и границей смежной территориальной зоны с нормируемыми показателями качества среды обитания, шириной не менее 20 м, для размещения озеленения специального назначения (озеленение СЗЗ), с посадкой деревьев не менее чем в три ряда.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунальная застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V. Негативное воздействие от объектов капитального строительства не должно выходить за границы данной территориальной зоны.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22**. **Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)**

**Статья 22.1**. **Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

К территории предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Развлечения | Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок | 4.8 |
| 1.2 | | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой;  Создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них | 5.0 |
| 1.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 1.4 | | Деятельность по особой охране и изучению природы | Дендрологические парки, ботанические сады | 9.0 |
| **2. Условно разрешенные виды использования (\*)** | | | | |
| 2.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.2 | | Культурное развитие | Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинозалы | 3.6 |
| 2.3 | | Религиозное использование | Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети | 3.7 |
| 2.4 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.5 | | Спорт | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | 5.1 |
| 2.6 | | Причалы для маломерных судов | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| 2.7 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки – 0,9.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.2**. **Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

**(пассивный отдых) (Р - 2)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Деятельность по особой охране и изучению природы | Государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады | 9.0 |
| 1.2 | | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.3 | | Санаторная деятельность (\*\*) | Санатории, профилактории;  Пляжи, бюветы;  Размещение лечебно - оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования (\*)** | | | | |
| 2.1 | | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий и помещений, предназначенных для учреждений гражданских обрядов (дома траурных обрядов, похоронные залы) | 3.1 |
| 2.2 | | Социальное обслуживание (\*\*) | Дома престарелых, дома ребёнка, детские дома | 3.2 |
| 2.3 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*\*) | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.4 | | Религиозное использование (\*\*) | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.5 | | Общественное питание (\*\*) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.6 | | Гостиничное обслуживание (\*\*) | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.7 | | Обслуживание автотранспорта | Стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.8 | | Спорт (\*\*) | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), спортивные базы и лагеря | 5.1 |
| 2.9 | | Природно-познавательный туризм (\*\*) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  Осуществление необходимых природоохранных и природно-восстановительных мероприятий | 5.2 |
| 2.10 | | Туристическое обслуживание (\*\*) | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома и базы отдыха, детские лагеря | 5.2.1 |
| 2.11 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.12 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;  Опорные пункты полиции | 8.3 |
| 2.13 | | Курортная деятельность (\*\*) | Месторождения минеральных вод, лечебные грязи, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека | 9.2 |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

(\*\*) - не допускается применительно к земельным участкам, которые находятся на территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, за исключением земельных участков для размещения спортивных сооружений закрытого типа, при условии соблюдения требований по озеленению территории, установленных пунктом 3.4.9 статьи 16 настоящих Правил.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.3**. **Зона прочей зелени (Р - 3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.2 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| **2. Условно разрешенные виды использования (\*)** | | | |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, а именно: зданий и помещений, предназначенных для учреждений гражданских обрядов (дома траурных обрядов, похоронные залы) | 3.1 |
| 2.2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (\*\*) | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.3 | Религиозное использование (\*\*) | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.4 | Общественное питание (\*\*) | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.5 | Гостиничное обслуживание (\*\*) | Гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.6 | Обслуживание автотранспорта | Стоянки (парковки) | 4.9 |
| 2.7 | Спорт (\*\*) | Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), спортивные базы и лагеря | 5.1 |
| 2.8 | Природно-познавательный туризм (\*\*) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  Осуществление необходимых природоохранных и природно-восстановительных мероприятий | 5.2 |
| 2.9 | Туристическое обслуживание (\*\*) | Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, детские лагеря | 5.2.1 |
| 2.10 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.11 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  Размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;  Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах данной зоны.

(\*\*) - не допускается применительно к земельным участкам, которые находятся на территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 22.4**. **Зона пляжей (Р - 4)**

Зона выделена в целях сохранения прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.2 | | Санаторная деятельность | Пляжи | 9.2.1 |
| 1.3 | | Общее пользование водными объектами | Купание, использование водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах | 11.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования (\*)** | | | | |
| 2.1 | | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.2 | | Причалы маломерных судов | Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| 2.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции | 8.3 |

(\*) - условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

3.1.1. Для пляжа из расчёта на одного посетителя не менее:

речных и озёрных – 8 кв.м;

речных и озёрных для детей – 4 кв.м.

Размеры территории специализированных лечебных пляжей для лечащихся с ограниченной подвижностью следует принимать из расчёта 8-12 кв.м на одного посетителя.

3.1.2. Для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

3.2.1. Минимальную протяжённость береговой полосы пляжа на одного посетителя следует принимать не менее 0,25 м.

3.2.2. Для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23**. **Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)**

**Статья 23.1**. **Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (Сх - 1)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий по осуществлению деятельности сельскохозяйственных предприятий, сохранения и развития производственных объектов сельскохозяйственного назначения и объектов, обеспечивающих их инфраструктуру.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование  вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Птицеводство | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материалов) | 1.10 |
| 1.2 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.3 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.4 | Склады | | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 1.5 | Складские площадки | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.2 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка, общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – II. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 27 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.2**. **Зона огородничества (Сх - 2)**

Зона предназначена для размещения участков под огороды, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур, без права возведения объектов капитального строительства (разрешается возведение хозяйственных построек). Зона установлена на территории, преимущественно занятые земельными участками, ранее предоставленными гражданам для ведения огородничества и садоводства, попадающие в зону затопления паводком 1% обеспеченности.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.2 | | Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | 13.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Спорт | Открытые площадки для занятия спортом | 5.1 |
| 2.2 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Пункты охраны и полиции | 8.3 |
| 2.4 | | Общее пользование водными объектами | Водопользование, осуществляемое гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения | 11.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для овощеводства – 5000 кв.м / максимальная – для данной зоны не подлежит установлению;

для ведения огородничества - 400 кв.м / 5000 кв.м;

для объектов иных видов - для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для ведения огородничества – 15 м;

для объектов иных видов - для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для ведения огородничества:

от некапитального жилого строения – не менее 3 м;

от хозяйственных построек - 1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

4.2.2. Для объектов иных видов – не менее 3 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований. При возведении на огородном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Для ведения огородничества (для некапитальных жилых строений и хозяйственных построек):

процент застройки - 20;

коэффициент плотности застройки - 0,4.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 40;

коэффициент плотности застройки - 0,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны –V. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.3**. **Зона сельского хозяйства малой интенсивности (Сх - 3)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов разрешенного использования, предназначена для использования видами сельскохозяйственного производства, не оказывающими негативное влияние на окружающую среду и жилую застройку. Зона установлена также на территории, попадающие в зону затопления паводком 1% обеспеченности.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование  вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 1.2 | Овощеводство (\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.3 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| 1.4 | Скотоводство (\*\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| 1.5 | Свиноводство (\*\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  Размещение зданий и сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции | 1.11 |
| 1.6 | Пчеловодство (\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 1.7 | Рыбоводство (\*) | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| 1.8 | Хранение и переработка сельскохозяйствен-  ной продукции (\*\*) | | Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.9 | Ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) на полевых участках (\*) | | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
|  | Обеспечение сельскохозяйственного производства (\*\*) | | Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары | 1.18 |
| 1.10 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.11 | Склады (\*\*) | | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 1.12 | Охрана природных территорий | | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами | 9.1 |
| 1.13 | Складские площадки | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| - | - | | - |  |

(\*) - допускается при условии соблюдения ограничений, установленных санитарно-эпидемиологическим законодательством для зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, и в соответствии со статьей 26.2 Правил.

(\*\*) - не допускается на земельных участках, попадающих в границы зоны затопления паводком 1% обеспеченности и в границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (за исключением сенокошения для вида «Скотоводство»).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для видов с кодами 1.2, 1.3 и 1.4: - минимальная – 5000 кв.м; максимальная – для данной зоны не подлежит установлению;

для огородничества и полевого земельного участка ЛПХ - от 400 кв.м до 5000 кв.м;

для объектов иных видов разрешенного использования – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.4. Зона ведения садоводства (Сд-1)**

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, с правом возведения садового дома.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 1.2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.3 | Охрана природных территорий | | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешённая в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.4 | Земельные участки общего назначения | | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |
| 1.5 | Ведение садоводства | | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома (\*), хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 2.2 | Общественное питание | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.3 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.4 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Опорные пункты полиции, охраны | 8.3 |
| 2.5 | Общее пользование водными объектами | | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования | 11.1 |

(\*) - отдельно стоящее здание количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для ведения садоводства – 400 кв.м / 3000 кв.м;

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 13.0 – 400 кв.м / 2000 кв.м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 13.0; 13.2; – 15 м (по фронту улицы);

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Максимальное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

4.1.2. Максимальная высота:

для садовых домов, объектов общественного назначения – 15 м;

для хозяйственных строений, сооружений (вспомогательных видов) – 6 м;

для жилых домов – 20 м.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

4.2.2. Для ведения садоводства:

от садового дома, жилого дома – не менее 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м;

от других хозяйственных построек – не менее 1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м;

от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – не менее 2 м;

от кустарника – не менее 1 м.

По сторонам, смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.2.3. Допускается блокировка между собой на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований:

садовых домов;

хозяйственных построек;

жилых домов.

4.2.4. Не допускается блокировка между собой на смежных земельных участках:

садовых домов и хозяйственных построек;

садовых домов и объектов общественного (нежилого) назначения;

жилых домов и хозяйственных построек;

жилых домов и объектов общественного (нежилого) назначения.

4.2.5. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует для стока дождевых вод скат крыши ориентировать на свой участок.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Застройка садовых участков:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки - 0,7.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 23.5 Зона ведения садоводства с перспективой развития в зону индивидуальной жилой застройки (Сд-1 (Ж))**

Зона предназначена для размещения садовых участков, используемых населением в целях отдыха и (или) выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения садового дома, жилого дома.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Для индивидуального жилищного строительства (\*) | Индивидуальный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей) | 2.1 |
| 1.2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения) | 3.4.1 |
| 1.3 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 1.4 | Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |
| 1.5 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома (\*\*), хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Религиозное использование | Церкви, храмы, часовни, мечети, молельные дома | 3.7 |
| 2.2 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 2.3 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.4 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.5 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Опорные пункты полиции, охрана | 8.3 |
| 2.7 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования | 11.1 |

(\*) – применяется только к земельным участкам, поставленным на кадастровый учёт с видами разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства» либо «для размещения индивидуального жилого дома» до вступления в силу настоящих Правил. Образование новых земельных участков с кодом 2.1 не допускается;

(\*\*) – размещение жилого дома на земельном участке с видом разрешенного использования «ведение садоводства» допускается, при условии, соответствия земельного участка параметрам жилой застройки, то есть земельный участок должен иметь размеры не менее предельных минимальных размеров, установленных для жилых домов, а именно: ширину – не менее 15 м; площадь – не менее 800 кв.м. Если земельный участок не отвечает данным требованиям, то на нём допускается размещать только садовый дом.

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для ведения садоводства – 400 кв.м / 3000 кв.м;

для видов с кодами 3.4.1; 3.10.1; 4.4; 4.6; 4.7; 13.0 (магазинов, объектов общественного питания и др.) – 400 кв.м / 2000 кв.м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для видов с кодами 3.4.1; 3.7; 3.10.1; 4.4; 4.6; 4.7; 13.0; 13.2 – 15 м (по фронту улицы);

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Максимальное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и цокольный этажи).

4.1.2. Максимальная высота:

для жилых домов – 20 м;

для садовых домов, объектов общественного назначения – 15 м;

для хозяйственных строений, сооружений (вспомогательных видов) – 6 м.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

4.2.2. Для индивидуального жилищного строительства, ведения садоводства:

от жилого дома, садового дома – не менее 3 м;

от постройки для содержания мелкого скота и птицы – не менее 4 м;

от других хозяйственных построек – не менее 1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м;

от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – не менее 2 м;

от кустарника – не менее 1 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа. В случае, если установлены красные линии – в соответствии с п. 3.3 ст. 16 Правил.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.2.3. Допускается блокировка между собой на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований:

жилых домов и садовых домов;

хозяйственных построек.

4.2.4. Не допускается блокировка между собой на смежных земельных участках:

жилых и садовых домов с хозяйственными постройками соседей;

жилых и садовых домов с объектами общественного (нежилого) назначения.

4.2.5. При возведении на земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует для стока дождевых вод скат крыши ориентировать на свой участок.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (вид с кодом по Классификатору 2.1) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Застройка садовых участков:

процент застройки - 30;

коэффициент плотности застройки - 0,7.

4.7.3. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки – для данной зоны не подлежит установлению.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24**. **Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)**

Цели выделения: зоны выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименовании зон.

**Статья 24.1**. **Зона коммунальных объектов городского хозяйства (С - 1)**

Зона выделена для размещения коммунальных объектов городского хозяйства.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Коммунальное обслуживание | | Водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, линии связи, канализация | 3.1 |
| 1.2 | Энергетика | | Золоотвалы, гидротехнические сооружения;  Объекты электросетевого хозяйства | 6.7 |
| 1.3 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.4 | Специальная | | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 |
| 1.5 | Среднее и высшее профессиональное образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| - | - | | - |  |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Промышленная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки – 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – I. Если в соответствии с частью 4 статьи 26.5 настоящих Правил от территории предприятия установлена санитарно-защитная зона размером менее нормативной, повлекшая уменьшение размера санитарно-защитной зоны от территориальной зоны, размещение новых предприятий, производств, объектов, развитие существующих предприятий, с увеличением класса опасности на данной территории не допускается.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24.2**. **Зона режимных территорий (С - 2)**

Зона выделена для размещения военных и иных режимных объектов.

К застройке предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | | |
| 1.1 | Обслуживание автотранспорта | | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных | 4.9 |
| 1.2 | Связь | | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.3 | Склады | | | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 1.4 | Обеспечение обороны и безопасности | | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооружённых Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  Размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  Объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| 1.5 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | | | Объекты капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
| 1.6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 8.3 |
| 1.7 | Складские площадки | | | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | | |
| 2.1 | Овощеводство | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур с использованием теплиц | | 1.3 |
| 2.2 | Блокированная жилая застройка | | Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования) (жилые дома блокированной застройки); | | 2.3 |
| 2.3 | Среднеэтажная жилая застройка | | Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры);  Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | 2.5 |
| 2.4 | Объекты гаражного назначения | | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | | 2.7.1 |
| 2.5 | Бытовое обслуживание | | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки | | 3.3 |
| 2.6 | Культурное развитие | | Музеи, дома культуры (дом офицеров) | | 3.6 |
| 2.7 | Религиозное использование | | Церкви, храмы, часовни, мечети | | 3.7 |
| 2.8 | Общественное питание | | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | | 4.6 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей:

для многоквартирных жилых домов – минимальное – 3 / максимальное - 8;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Максимальный процент застройки и коэффициент плотности застройки для земельных участков жилой застройки (виды с кодами по Классификатору 2.3; 2.5) – в соответствии с п. 3.7 статьи 16 Правил.

4.7.2. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.3. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

4.9. Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки – 10 домов.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 24.3**. **Зона кладбищ (С – 3)**

Зона выделена для размещения кладбищ и иных ритуальных объектов.

К территории предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ и мест захоронения;  Размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Религиозное использование | Храмы, часовни | 3.7 |
| 2.2 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.3 | | Ритуальная деятельность | Размещение крематориев | 12.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для кладбищ – 0,02 га / 40,0 га. Площадь мест захоронения должна быть не менее 65-70% общей площади кладбища;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 80;

коэффициент плотности застройки - 2,4.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 60;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны: для территорий действующих кладбищ – II, для территорий закрытых кладбищ –V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 25**. **Градостроительные регламенты. Прочие зоны (Пр)**

**Статья 25.1.**  **Зона озеленения специального назначения (Пр - 1)**

Зона выделена для производства и сохранения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции – озеленение санитарно-защитных зон предприятий, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами | 9.1 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Объекты гаражного назначения | Отдельно стоящие и пристроенные автостоянки, в том числе подземные, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан;  Индивидуальные гаражи-стоянки | 2.7.1 |
| 2.2 | Бытовое обслуживание | Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские | 3.3 |
| 2.3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения | 3.4.1 |
| 2.4 | Деловое управление | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 2.5 | Магазины | Объекты розничной торговли | 4.4 |
| 2.6 | Общественное питание | Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары | 4.6 |
| 2.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, а также здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 2.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 2.9 | Склады | Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: склады | 6.9 |
| 2.10 | Трубопроводный транспорт | Здания и сооружения, необходимые для эксплуатации водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| 2.11 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 |

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для видов с кодами 3.3; 3.4.1; 4.1; 4.4; 4.6; 4.7 – 400 кв.м / максимальная – для данной зоны не подлежит установлению;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота:

для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – в соответствии с п. 3.2 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков, предоставляемых для объектов капитального строительства, размещение которых допускается в границах зоны Пр - 1 – 50%.

4.6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

4.7.1. Общественная застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 1,5.

4.7.2. Коммунально-складская застройка:

процент застройки - 50;

коэффициент плотности застройки - 1,8.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 25.2.**  **Зона затопления и заболоченных территорий (Пр - 2)**

К данной зоне отнесены все участки земель, не имеющие постоянного вида использования, находящиеся на территориях неблагоприятных для строительства, включая овраги, заболоченные территории и другие свободные от застройки земли. Зона установлена преимущественно на территории, попадающие в зону затопления паводком 1% обеспеченности.

Обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование вида разрешённого использования земельного участка | Описание видов разрешённого использования  объектов капитального строительства | Код вида по классификатору |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Овощеводство  (\*) | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.2 | Скотоводство  (\*) | Сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных | 1.8 |
| 1.3 | Охрана природных территорий (\*) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путём ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами | 9.1 |
| 1.4 | Ведение огородничества  (\*) | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля | 13.1 |
| 1.5 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания | 6.8 |
| 1.6 | Трубопроводный транспорт | Размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов | 7.5 |
| **2. Условно разрешенные виды использования** | | | |
| 2.1 | Отдых (рекреация) | Создание и уход за пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них | 5.0 |

(\*) - допускается при условии соблюдения ограничений, установленных санитарно-эпидемиологическим законодательством для зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, и в соответствии со статьёй 26.2 Правил. Размещение объектов капитального строительства не допускается!

2. Вспомогательные виды разрешённого использования:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

3. Предельные размеры образуемых земельных участков:

3.1. Минимальная/максимальная площадь:

для овощеводства – 5000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению;

для ведения огородничества - 400 кв.м / 5000 кв.м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

3.2. Минимальная ширина:

для ведения огородничества – не менее 10 м;

для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению.

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

4.1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

4.1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

4.1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

4.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений:

4.2.1. Для ведения огородничества:

от некапитального жилого строения – не менее 3 м;

от хозяйственных построек -1 м;

в случаях примыкания к соседним строениям (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 м.

4.2.2. Для объектов иных видов - не менее 3 м.

По сторонам смежным с улицами, дорогами, проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию правообладателей с учетом противопожарных требований. При возведении на огородном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши для стока дождевых вод ориентировать на свой участок.

Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.

4.3. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – в соответствии с п. 3.3 статьи 16 Правил.

4.4. Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков – в соответствии с п. 3.4 статьи 16 Правил.

4.5. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – в соответствии с п. 3.6 статьи 16 Правил.

4.6. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный процент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки) – для данной зоны не подлежит установлению.

4.7. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

**Примечание.**

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 26 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 26. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий**

**Статья 26.1.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Действие Градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

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

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют также ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя и по экологическим условиям, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных картами зон Градостроительных регламентов настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

к стилевым характеристикам застройки;

к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 26.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Содержание указанного режима определено санитарными правилами и нормативами «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством.

3. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 режим ЗСО включает в себя:

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

3.1.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

3.1.1.2. 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, применение ядохимикатов и удобрений.

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

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

3.1.1.4. Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.1.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2 Мероприятия по второму и третьему поясам:

3.1.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.1.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

3.1.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.1.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.1.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

3.1.3.1. Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.1.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

3.2.1. Мероприятия по первому поясу ЗСО:

3.2.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения.

3.2.1.2. Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

3.2.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с органами Роспотребнадзора.

3.2.2.2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3.2.2.3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.2.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с Роспотребнадзором при обосновании гидрологическими расчетами, при отсутствии ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.2.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение Роспотребнадзора.

3.2.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора сточно-фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

3.2.3.1. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.3.2. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

3.2.3.3. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2.3.4. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

3.2.3.5. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

3.2.3.6. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

3.2.3.7. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

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

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

**Статья 26.3.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон**

1. Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены:

границы водоохранных зон водных объектов;

границы прибрежных защитных полос водных объектов;

береговые полосы.

3. Границы водоохранных зон водных объектов.

Размеры водоохранных зон водных объектов в пределах города Благовещенска:

реки Амур, Зея – 200 м;

река Чигири –– 100 м;

река Бурхановка – 50 м;

ручьи протяженностью менее 10 км – водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой;

озера, водохранилища – 50 м.

Водоохранная зона рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы (часть реки Бурхановка), не устанавливается.

4. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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 твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований водного законодательства и законодательства в области охраны окружающей среды), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=29124D6E73F3A1A9CC97747A707BA0413408800C5E4B8C464CC6997496DFBE866C9DA159H459G) Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

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

4.2. В отношении земельных участков с разрешенным использованием «Ведение садоводства» и «Ведение огородничества», размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения (канализации), централизованным ливневым системам водоотведения допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

5. Границы прибрежных защитных полос водных объектов.

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

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

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, и перечисленными в части 4 настоящей статьи, запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

6. Береговые полосы.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

водных объектов общего пользования - 20 м;

каналов, рек и ручьев, протяженность от истока до устья не более чем 10 км – 5 м.

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 26.4.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением**

1. На территории зон охраны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением в соответствии с законодательством Российской Федерации о гидрометеорологической службе устанавливается особый режим осуществления хозяйственной деятельности.

Указанный режим включает ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении.

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

**Статья 26.5.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

1. На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=5861FF9F89505E583B878A26017F320869C4560D9B4419B6C4C384D90DFA1107DBE0864BB92F83A5I4bAG) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) в СЗЗ 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;

2) в СЗЗ 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;

3) допускается размещать в границах СЗЗ 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;

4) в СЗЗ 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;

5) автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ;

6) СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

4. Изменения в Правила в отношении отображённого нормативного размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с действующим законодательством окончательной СЗЗ, установленной соответствующим решением Главного санитарного врача Российской Федерации либо Главного санитарного врача Амурской области по результатам натурных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае является основанием для изменения территориальной зоны.

**Статья 26.5.1.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях скотомогильников**

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях скотомогильников устанавливаются в соответствии с санитарно-эпидемиологическим законодательством Российской Федерации и ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов.

2. Использование территорий закрытых (недействующих) скотомогильников допускается в исключительных случаях для промышленного строительства при наличии разрешения Главного государственного ветеринарного инспектора Амурской области с соблюдением ограничений, установленных пунктами 6.8, 6.9 Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утверждённых Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 04.12.1995 № 13-7-2/469.

**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**

1. На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

**Статья 26.7.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в границах приаэродромной территории**

1. Территория муниципального образования города Благовещенска полностью находится в границах приаэродромной территории радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома Благовещенск, установленной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации) Министерства транспорта Российской Федерации от 22.04.2020 № 410-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Благовещенск (Игнатьево)».

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, установлены в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Благовещенского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

3. В соответствии с Правилами установления приаэродромной территории, Правилами выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.12.2017 № 1460, в составе приаэродромной территории аэродрома Благовещенск (Игнатьево) выделено семь подзон.

Общая конфигурация приаэродромной территории принята как результат наложения друг на друга всех выделенных подзон. Внешние границы приаэродромной территории образованы внешними границами подзон, и максимально удаленными от контрольной точки аэродрома (КТА).

Общая площадь приаэродромной территории внутри принятых границ составляет 545 кв.км.

4. Подзоны и ограничения использования в подзонах.

4.1. Первая подзона – установлена по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования, предназначенных для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, а также исходя  
из фактического размещения вышеуказанных объектов, обозначенных на генеральном плане аэропорта.

Ограничения: запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, и не относящиеся к инфраструктуре аэропорта.

4.2. Вторая подзона – установлена по внешним границам земельных участков, на которых размещены объекты, предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения.

Ограничения: запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта.

4.3. Третья подзона – выделена в границах полос воздушных подходов взлётно-посадочной полосы (ВПП), установленных в соответствии:

с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»;

с Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 04.05.2018 № 176 «Об утверждении Порядка установления границ полос воздушных подходов на аэродромах гражданской авиации».

Границы полосы воздушных подходов ВПП 18:

Ближняя граница третьей подзоны прилегает к торцу летной полосы и совпадает с ней по размерам. Дальняя граница параллельна ближней границе и расположена на расстоянии 30 км от конца летной полосы. Боковые границы полосы воздушных подходов начинаются от ближней границы и расходятся под углом 8,5° (15%) в каждую сторону от продолжения осевой линии ВПП до дальней границы.

Границы полосы воздушных подходов ВПП 36:

Ближняя граница третьей подзоны прилегает к торцу летной полосы и совпадает с ней по размерам. Дальняя граница расположена на пересечении боковых границ с Государственной границей. Боковые границы полосы воздушных подходов начинаются от ближней границы и расходятся под углом 8,5° (15%) в каждую сторону от продолжения осевой линии ВПП до пересечения с Государственной границей.

Ограничения: запрещается размещать в границах полос воздушных подходов, объекты высотой превышающие поверхность ограничения препятствий.

Внутренняя горизонтальная поверхность:

Ограничена эллипсом образованным объединенными окружностями с центрами у порогов ВПП, радиусом 4000м.

Ограничения: в границах вышеуказанного эллипса внутренней горизонтальной поверхности, высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную высотную отметку - Н=244,56 м, за исключением участков, находящихся в зонах взлёта и посадки.

Коническая поверхность ограничения препятствий:

Установлена от наружной границы внутренней горизонтальной поверхности до эллипса, образованного объединенными окружностями с центрами у порогов ВПП, радиусом 6000м.

Ограничения: в вышеуказанных границах конической поверхности ограничения препятствий, в зависимости от расположения объекта его высота не должна превышать максимальную абсолютную высотную отметку – Н= 244,56 – 344,56 м, за исключением участков, находящихся в зонах взлёта и посадки.

Внешняя горизонтальная поверхность:

Установлена от наружной границы конической поверхности ограничения препятствий до внешней границы воздушных подходов окружностью радиусом 15 километров от КТА по территории Российской Федерации.

Ограничения: в вышеуказанных границах внешней горизонтальной поверхности, объекты не должны превышать максимальную абсолютную высотную отметку – Н= 344,56 м, за исключением участков, находящихся в зонах взлёта и посадки.

Возможно проведение расчетов для конкретного объекта в соответствии с требованиями ФАП от 25.08.2015 №262.

4.4. Четвертая подзона – установлена по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации.

Ограничения: запрещается размещать объекты, создающие помехи навигации, посадки и связи (передающие радиотехнические объекты – ПРТО), предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

Размещение иных ПРТО в границах зон действия ПРТО аэродрома и работающих в диапазонах частот ПРТО, установленных на аэродроме, необходимо дополнительно согласовывать с Филиалом «Аэронавигация Дальнего Востока», ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»

Размещение новых объектов/сооружений в зонах действия ПРТО необходимо согласовывать с Филиалом «Аэронавигация Дальнего Востока» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД».

Для объектов – дальний приводной радиомаяк с магнитным курсом (ДПРМ с МК) 180°, ближний приводной радиомаяк с магнитным курсом (БПРМ с МК) 180°, ДПРМ с МК З60°, ближне-приводная радиостанция с магнитным курсом (БПРС с МК) 360° - согласно Ведомственным строительным нормам Министерства гражданской авиации (ВСН 7-86) минимально допустимые расстояния от места установки средства радиотехнического обеспечения полётов воздушных судов и аэронавигационных систем (РТОП и АС) до различных сооружений и местных предметов (в метрах):

- сооружения, имеющие значительные металлические массы (мосты, электрифицированные железные дороги, промышленные и другие крупные строения) - 300;

- воздушные высоковольтные линии электропередач (> 1000В.) - 300;

- воздушные низковольтные линии электропередач (<1000В.) - 100;

- воздушные линии связи - 100.

Для объектов – азимутально-дальномерные радиомаяки ближней навигации (РМА/РМД) – согласно «Инструкции по эксплуатации, техническому обслуживанию и монтажу» ИЦРВ.461512.001ИЭ на расстоянии радиусом 600 м не допускается наличие препятствий высотой более 0,4 м.

Для объекта – обзорный радиолокатор аэродромный (ОРЛ-А) широта 50°25'38.7" долгота 127°25'07.1": в секторах прохождения контролируемых трасс и маршрутов полетов воздушных судов величины углов закрытия по углу места с высоты фазового центра антенны ОРЛ-А (аэродромного радиолокационного комплекса – АРЛК) должны быть не более 30'+ 2' при работе в автономном режиме и не более 20' + 2' при работе ОРЛ-А (АРЛК) в составе аэронавигационных систем управления воздушным движением (АС УВД).

Для объекта – обзорный радиолокатор трассовый (ОРЛ-Т) совмещенный с передающим радиоцентром (ПРЦ) широта 50°28'19.0" долгота 127°27'39.1": в секторах прохождения контролируемых трасс, измеренные величины углов закрытия по углу места с высоты фазового центра антенны ОРЛ-Т (трассового радиолокационного комплекса – ТРЛК) должны быть не более 30' + 2'.

4.5. Пятая подзона – выделена по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов, определенных Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» (далее Федеральный закон № 116-ФЗ), функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах (далее – ОПО).

Пятая подзона выделена по границам зоны маневрирования воздушных судов при вылете/прилёте по правилам визуальных полётов, исходя из требований безопасности полётов, и состоит из двух участков:

участок 5А – от границ участка 5В до границ окружности радиусом 30 км от КТА по территории Российской Федерации;

участок 5В – от КТА до эллипса, образованного объединёнными окружностями с центрами у порогов ВПП, радиусом 6000 м.

Ограничения: запрещается в радиусе 30 км от КТА размещать ОПО, определенные Федеральным законом № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности распространяются на строящиеся (проектируемые) ОПО.

На участке 5А – запрещается размещение ОПО I класса опасности. Допускается размещение ОПО II, III и IV классов опасности. За пределами окружности радиусом 30 км допускается размещение ОПО I класса опасности.

На участке 5В – запрещается размещение ОПО I и II классов опасности. Допускается размещение ОПО III и IV классов опасности.

В соответствии с требованиями Федерального закона № 116-ФЗ возможно проведение расчетов для конкретного объекта.

Вводимые ограничения не распространяются на уже существующие ОПО, построенные и размещённые в соответствии с нормами законодательства, действовавшими на дату ввода в эксплуатацию ранее размещённых ОПО, при условии соблюдения требований безопасности полётов.

4.6. Шестая подзона – выделена по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома.

Ограничения: запрещается в радиусе 15 км от КТА размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, влияющих на безопасность полётов воздушных судов, а именно: полигонов ТБО, скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств и пр.

4.7. Седьмая подзона – выделена по границам, установленным согласно расчетам, учитывающим следующие факторы:

электромагнитное воздействие – действие средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи;

концентрация загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумовое воздействие от используемых воздушных судов.

Ограничения: Ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а именно: для организации курортных зон, размещения санаториев, домов отдыха, пансионатов, баз туризма, организованного отдыха населения (городские пляжи, парки, спортивные базы и их сооружения на открытом воздухе), территории размещения лечебно-профилактических учреждений длительного пребывания больных и центров реабилитации, жилые зоны и другие территории проживания.

Примечание:

Внимание! Высотные ограничения указаны абсолютные в Балтийской системе высот 1977 г.

Границы приаэродромной территории и выделенных на ней семи подзон, подлежат отображению в Приложении 3.

**Статья 26.8.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на полосах отвода и охранных зон железных дорог**

1. Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

2. 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](consultantplus://offline/ref=1B14B30AA812809E5B5D24700091F4D549E7C906D817F38EF27B0AD08191E3F4CE773DEBFAC20BBDm8lEB) 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.

3. 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.

4. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

а) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

б) распашка земель;

в) выпас скота;

г) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

**Статья 26.9.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров, устанавливаются в целях обеспечения эксплуатации сооружений телевизионной и радиовещательной сети Благовещенского радиотелевизионного центра в соответствии с законодательством Российской Федерации о связи и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти Российской Федерации.

2. В соответствии с ними юридические или физические лица, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства высотой более 14 м на земельных участках, попадающих в границы зон ограничений застройки от радиотелевизионных центров, должны согласовать высоту объектов с органами/организациями телевизионной и радиовещательной сети либо владельцами сооружений передающих радиотехнических объектов, имеющими полномочия для данных согласований на территории Амурской области.

**Статья 26.10.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон охраны магистральных сетей инженерно-технического обеспечения, устанавливаются в целях обеспечения безопасности и эксплуатации сооружений магистральных сетей инженерно-технического обеспечения на территории города Благовещенска, в соответствии с нормами и техническими регламентами, установленными законодательством Российской Федерации.

2. Физические и юридические лица, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства в указанных зонах, должны согласовать размещение объектов в установленном порядке с соответствующей службой сетедержателей.

**Статья 26.11.** **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы зон, подверженных паводкам и примыкающим к ним территориям**

1. В границах зон затопления паводком однопроцентной обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

2. Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

3. Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми, общественными, производственными зданиями и иными объектами капитального строительства;

один раз в 10 лет - для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений.

4. Сооружения и мероприятия для защиты от затопления и подтопления проектируются в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012. «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», СП 58.13330.2012. «Свод правил. Гидротехнические сооружения. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 33-01-2003» и раздела 16 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.

**Статья 26.12 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, попадающих в границы лесопаркового зеленого пояса**

1. В целях особой охраны природных объектов, расположенных в лесопарковых зеленых поясах, в соответствии с Федеральным [закон](consultantplus://offline/ref=CCE84766B6E18286643384FCBD384D9AC14433DB38FBC0C83FF7F7483F1BBE2053787EEBFE2A56ECF9D7I)ом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», устанавливается ограниченный режим природопользования и иной хозяйственной деятельности.

2. Приоритетными направлениями деятельности на территории лесопаркового зеленого пояса являются:

1) охрана окружающей среды, природных комплексов и объектов;

2) проведение научных исследований;

3) ведение эколого-просветительской работы и развитие туризма.

3. В случае включения в лесопарковый зеленый пояс территорий с более строгим режимом природопользования и иной хозяйственной деятельности (в том числе защитных лесов, особо защитных участков лесов) их правовой режим сохраняется.

4. Ограниченный режим природопользования и иной хозяйственной деятельности в лесопарковых зеленых поясах осуществляется в соответствии с принципами:

1) приоритета осуществления видов деятельности и применения технологий, не приводящих к неблагоприятному изменению состояния природных объектов, расположенных в лесопарковых зеленых поясах;

2) сбалансированности решения социально-экономических задач и задач особой охраны природных объектов, расположенных в лесопарковых зеленых поясах.

5. На территориях, входящих в состав лесопарковых зеленых поясов, запрещаются:

1) использование токсичных химических препаратов, в том числе в целях охраны и защиты лесов, пестицидов, агрохимикатов, радиоактивных веществ;

2) размещение отходов производства и потребления I - III классов опасности;

3) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, отнесенных в соответствии с настоящим Федеральным законом к объектам I категории;

4) создание объектов, не связанных с созданием объектов лесной инфраструктуры, для переработки древесины;

5) разработка месторождений полезных ископаемых, за исключением разработки месторождений минеральных вод и лечебных грязей, использования других природных лечебных ресурсов;

6) создание объектов капитального строительства (за исключением гидротехнических сооружений, линий связи, линий электропередачи, трубопроводов, автомобильных дорог, железнодорожных линий, других линейных объектов и являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов зданий, строений, сооружений, а также за исключением объектов здравоохранения, образования, объектов для осуществления рекреационной деятельности, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности);

7) строительство животноводческих и птицеводческих комплексов и ферм, устройство навозохранилищ;

8) размещение скотомогильников;

9) размещение складов ядохимикатов и минеральных удобрений.

6. Рекультивация нарушенных земель, защита земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий в лесопарковых зеленых поясах осуществляются в приоритетном порядке.

6.1. Мероприятия по защите лесов в границах лесопарковых зеленых зон включают в себя выполнение мер санитарной безопасности в лесах и ликвидацию очагов вредных организмов, в том числе с применением химических препаратов, не влекущих деградации естественных экологических систем, истощения природных ресурсов и иных негативных изменений состояния окружающей среды.

7. Лица, осуществляющие строительство зданий, строений, сооружений в границах лесопарковых зеленых поясов обязаны выполнить работы по [лесовосстановлению](consultantplus://offline/ref=510D523C5C0DF1B03EAFFD4A56AE509BBE1C8042387052B936626FF55538297EF8FE70B4F06E776CI7o8E) или [лесоразведению](consultantplus://offline/ref=510D523C5C0DF1B03EAFFD4A56AE509BBE1C8042387052B936626FF55538297EF8FE70B4F06E776CI7oCE) в границах муниципального образования города Благовещенска на площади, которая не должна быть меньше площади размещаемых в границах лесопаркового зеленого пояса объектов.

8. Особенности рубок лесных и иных насаждений в лесопарковых зеленых поясах и порядок их компенсации:

1) в лесах, расположенных в лесопарковых зеленых поясах, запрещаются сплошные рубки лесных и иных насаждений, за исключением случаев, предусмотренных Лесным кодексом Российской Федерации;

2) мероприятия по лесовосстановлению осуществляются на территориях лесопарковых зеленых поясов в приоритетном порядке, но не позднее чем через один год с момента проведения рубок соответствующих лесных и иных насаждений.