

УТВЕРЖДЕНЫ
решением Собрания депутатов
муниципального образования
«Городской округ
«Город Козьмодемьянск»
от 30 января 2008 года № 313

П Р А В И Л А
землепользования и застройки
муниципального образования «Городской округ
«Город Козьмодемьянск»

г. Козьмодемьянск

2008 г.

часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ Правил землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»

Глава 1. Общие положения о правилах землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»

1.1 Основания и цели введения Правил землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – Устав городского округа), иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Марий Эл, Генеральным планом муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – Генеральный план городского округа), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – городской округ), охраны его культурного наследия и окружающей среды.

2. Правила вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории городского округа на основе Генерального плана городского округа, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий городского округа;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4) 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 обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа.

4. Настоящие Правила вводят в городском округе порядок использования и застройки территории городского округа, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории города на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

1.2 Общие положения о карте градостроительного зонирования городского округа и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования городского округа отображены:

- границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории,
- границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия,

2. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон и подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования городского округа.

3. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон и подзон, за исключением земельных участков:

- расположенных в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования;
- занятых линейными объектами.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, не отображенные на Карте градостроительного зонирования городского округа, включаются в Правила после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл.

6. Значения градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений, сооружений установлены в текстовом виде - в разделе 8.3 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одной и той же территории, поглощают более мягкие.

7. Градостроительные регламенты подзон отличаются от градостроительного регламента территориальных зон, в границах которых они расположены, по предельным размерам земельных участков и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) сочетаниями таких размеров и параметров.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в ограничении прав на землю. Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл.

1.3 Основные понятия, используемые в Правилах и их определения

В Правилах землепользования и застройки городского округа используются следующие основные понятия:

А. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки:

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий городского округа, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование – планирование развития территорий городского округа, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Резервирование территорий – деятельность администрации городского округа по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд городского округа и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или

расширения существующих объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд городского округа.

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

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 и Республики Марий Эл.

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 и Республики Марий Эл.

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.

Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий в городском округе - осуществляемая федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными на проведение государственной экспертизы или подведомственными указанным органам государственными учреждениями оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

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

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

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 с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

Б. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки:

Генеральный план городского округа – единый документ территориального планирования – города Козьмодемьянска Республики Марий Эл, утверждаемый решением Собрания депутатов городского округа и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положениям о территориальном планировании карты (схемы).

Правила – документ градостроительного зонирования городского округа, который утверждается решением Собрания депутатов городского округа и в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Карта градостроительного зонирования городского округа – карта в составе Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с пунктом 1 статьи 46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального

имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей».

Градостроительное обоснование – документация, обосновывающая размещение, функциональное назначение и характеристики градостроительного объекта, границы, условия транспортного обслуживания и инженерного обеспечения участка территории градостроительного объекта, иные необходимые меры по развитию, реконструкции, благоустройству участка территории градостроительного объекта и прилегающей к нему территории.

Нормативы градостроительного проектирования – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Исходные данные – технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительства объектов.

Г. Акты градостроительного регулирования

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

Разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, разрешающий правообладателям земельных участков 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, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Задание на проектирование (техническое задание) – определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по

содержанию проекта.

Технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральными транспортными коммуникациями.

Экспертное заключение – документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт в соответствии с этой проектной документацией.

Акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, Республики Марий Эл или городского округа.

Д. Субъекты градостроительной деятельности

Отдел архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства – отдел администрации городского округа, уполномоченный в решении вопросов в области градостроительства.

Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – Комиссия) –

постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при мэре города Козьмодемьянска, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерацией, Республики Марий Эл и городского округа с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерацией, Республики Марий Эл и городским округом, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки. Обеспечения эффективной организации проведения публичных слушаний при принятии Правил, а также публичные слушания по вопросам предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки.

Собственники земельных участков - лица, осуществляющие права собственности в отношении земельного участка;

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Землевладельцы – лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Публичные слушания – обсуждение проектов правовых актов органов местного самоуправления по вопросам градостроительной деятельности с участием жителей города.

Е. Объекты градостроительной деятельности территориальные

Функциональные зоны – зоны, для которых Генеральным планом городского округа определены границы и функциональное назначение.

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

Подзона территориальной зоны (или подзона) – часть территориальной зоны, для которой определены предельные (минимальные и (или) максимальные)

размеры земельных участков и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны.

Район зонирования – часть территориальной зоны (подзоны) в замкнутых границах.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Марий Эл (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл или муниципальным образованием «Городской округ «Город Козьмодемьянск».

Зоны охраны объектов культурного наследия – территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

Объект культурного наследия – объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), Республики Марий Эл (объект регионального значения) или городского округа (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

Вновь выявленный объект культурного наследия – объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении либо об отказе включения его в реестр.

Санитарно-защитная зона - озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

Зоны водоохранные – территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, 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.

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

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования

Особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной или муниципальной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Особая экономическая зона - определяемая Правительством Российской Федерации, часть территории Российской Федерации, на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

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

Улично-дорожная сеть – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

Земельный участок как объект градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

Территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на

земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Зеленые насаждения внутриквартального озеленения – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам.

Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохраных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, озеленение крыш жилых и промышленных зданий, а также зеленые насаждения на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Проезд внутриквартальный – часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

Стояночное место – место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

Ж. Объекты и сооружения капитального строительства

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

Малозэтажная застройка – застройка домами до 4 этажей включительно (включая мансардный).

Среднеэтажная застройка – застройка домами до 8 этажей включительно (включая мансардный).

Брандмауэрная застройка территории – застройка смежных земельных участков без отступа зданий от боковых границ участков, что сопровождается взаимным примыканием зданий, расположенных на соседних земельных участках, через глухие брандмауэры.

Фоновая застройка – застройка, преобладающая в архитектурно-пространственной среде квартала.

Доминанты – отдельно стоящие здания (строения), расположенные в композиционно значимых градостроительных узлах и организующие пространства, высота которых (или их частей) превышает высоту окружающей (фоновой) застройки более чем на 4 метра.

Микродоминанты (акценты) – элементы зданий, высота которых превышает высоту фоновой застройки менее чем на 4 метра.

3. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения от

администрации городского округа специальных разрешений.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения от администрации городского округа специальных разрешений.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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

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.

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).

Глава 2. Общие положения о регулировании администрацией городского округа Правил

2.1 Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории городского округа Правилами

1. Регулирование администрацией городского округа землепользования и застройки осуществляется в порядке установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами городского округа в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными администрацией городского округа на основе законодательства Российской Федерации и Республики Марий Эл.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка

использования и застройки территории городского округа обеспечивается администрацией городского округа:

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

при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования.

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

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории городского округа;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при проверке подготовленной на основании постановления администрации городского округа документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению администрации городского округа;

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

при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении городского округа;

при установлении публичных сервитутов.

2.2 Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

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

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 в использовании земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и городского округа.

3. При осуществлении использования и застройки 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, Республики Марий Эл и городского округа.

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от администрации городского округа специальных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в разделе 3.2 Части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном разделом 3.2 Части I Правил.

7. 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.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен 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, Республики Марий Эл и городского округа, и требований, указанных в подпунктах 1) и 2) п. 2 настоящего раздела. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2.3 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом Генерального плана городского округа о резервировании территорий для развития функциональных зон после 2015 года

1. Использование и застройка земельных участков расположенных на территориях, отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом решений Генерального плана городского округа о резервировании территорий для развития функциональных зон после 2015 года, осуществляется с учетом следующих особенностей:

использование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в знаменателе кодового обозначения территориальной зоны – осуществляется в общем порядке, установленном настоящими Правилами;

использование и застройка земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, код которой указан в числителе кодового обозначения территориальной зоны – осуществляется в общем порядке, установленном настоящими Правилами при обосновании возможности использования и застройки территории в соответствии с указанным градостроительным регламентом ранее 2015 года в составе документации по планировке территории.

2.4 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам в соответствии с функциональным зонированием, установленным Генеральным планом городского округа используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев предусмотренных пунктом 2 настоящего раздела.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ (или) вида использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящего раздела, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

2.5 Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного

использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения видов их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено администрацией городского округа в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, администрацией городского округа устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в разделе 2.8 Части I Правил.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в пункте 1 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

2.6 Использование и застройка территорий городского округа, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим использования и застройки территорий городского округа, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

– в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов администрации городского округа, издаваемых в соответствии с федеральными, региональными законами и настоящими Правилами, в том числе с пунктами 3, 4 настоящего раздела;

– в отношении участков, занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

2. В отношении участков, расположенных в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и Республики Марий Эл, а также в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл об охране объектов культурного наследия.

3. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

4. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 1 настоящего раздела, нормативными правовыми актами администрации городского округа может допускаться размещение следующих объектов:

инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта);

автозаправочных станций;

попутного обслуживания пешеходов (мелко-розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях.

5. Режим использования и застройки территорий городского округа, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемых администрацией городского округа в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл.

2.7 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами городского округа, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории городского округа.

2. При осуществлении строительства объектов капитального строительства на территории земельных участков расположенных в исторической части городского округа, а также требования указанные в пункте 1 настоящего раздела могут включать необходимость определения основных параметров объекта капитального строительства на основе проведения градостроительного и (или) архитектурного конкурса проектов. Порядок и условия проведения этих конкурсов определяются администрацией городского округа.

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен администрацией городского округа, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, приведенном в разделе 2.8 Части I Правил.

4. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении городского округа системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном администрацией городского округа и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

5. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях установленных нормативными правовыми актами администрации городского округа.

2.8 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом администрации городского округа.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 2 раздела 2.6 Части I Правил, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания в соответствии с Положением о публичных слушаниях городского округа, в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключение отдела архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

4. Решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает администрация городского округа.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, администрация городского округа, может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа

3.1 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если:

– применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

– правообладателем получено заключение отдела архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии в установленном порядке дополнительного разрешения и согласования с администрацией городского округа.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (раздел 3.2 Части I Правил), администрацией городского округа.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Республики Марий Эл и администрацией городского округа в соответствии с федеральными и региональными законами.

6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией городского округа с соблюдением условий такого перевода, установленных администрацией городского округа, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на вид использования земельного участка

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке городского округа.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений,
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается нормативным правовым актом администрации городского округа «Город Козьмодемьянск».

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения и направляет их мэру города Козьмодемьянска. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам; характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает администрация городского округа.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном Уставом городского округа, размещается на официальном сайте администрации городского округа в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории администрацией городского округа

4.1 Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования городского округа «Город Козьмодемьянск», определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, утвержденных решениями Собрания депутатов городского округа:

- Положением об осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск»;

- Положением об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторической территории муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Козьмодемьянске», и принимаемых в соответствии с ними нормативными правовыми актами администрации городского округа.

2. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений администрации городского округа определяемых Градостроительным кодексом Российской Федерации и утвержденных решениями Собрания депутатов городского собрания муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск»:

- Положением об осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск»;

- Положением об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторической территории городского округа и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Козьмодемьянске».

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

5.1 Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие администрацией городского округа 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 осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

–проект Генерального плана городского округа и проекты решений о внесении в него изменений и дополнений;

–проект Правил землепользования и застройки городского округа и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;

–проекты планировки территории и проекты межевания территории;

–обращения о предоставлении разрешений в соответствии с разделами 2.8 и 3.2 Части I Правил.

3. Порядок информирования населения городского округа о подготовке указанных в пункте 2 настоящего раздела документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об общих принципах организации органов местного самоуправления», Федерального закона "Об охране окружающей среды", Федерального закона "Об экологической экспертизе", Устава городского округа, Положения о публичных слушаниях городского округа, утвержденного решением Собрания депутатов городского округа.

Глава 6. Порядок внесения изменений в Правила

6.1 Общие положения о Порядке внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и настоящими Правилами.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) Федеральными и региональными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального и регионального значения;

2) администрацией городского округа - в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на

территории городского округа; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

3) Собрание депутатов городского округа - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила и осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение в администрацию городского округа, осуществляющей подготовку указанных изменений.

5. Администрация городского округа осуществляет проверку предложений о внесении изменения в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, иных нормативных документов и Генеральному плану городского округа.

6. По результатам указанной в пункте 5 настоящего раздела проверки администрация городского округа направляет предложения об изменении Правил главе городского округа или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 5 настоящего раздела, в Комиссию по застройке и землепользованию администрации городского округа на доработку.

7. По представленным документам глава городского округа выносит решение о проведении публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации и размещения их на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

8. Публичные слушания по предложениям об изменении Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и нормативными правовыми актами городского округа.

9. После завершения публичных слушаний по предложениям об изменении Правил Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний представляет проект указанных изменений в администрацию городского округа. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах таких публичных слушаний.

10. Администрация городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменения в Правила или об

отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

11. Собрание депутатов городского округа принимает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа

7.1 Установление публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных земельным законодательством, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Решения об установлении Публичных сервитутов принимаются администрацией городского округа на основе соответствующих положений проектов межевания территории, в порядке установленном нормативными правовыми актами администрации городского округа, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл, настоящими Правилами и иными законодательными актами городского округа.

3. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 8. О введении в действие Правил землепользования и застройки городского округа

8.1. После утверждения решением Собрания депутатов городского округа Правил ранее полученные разрешения на строительства правообладателями земельных участков осуществляется на основании архитектурно-планировочного задания, выданных в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», кадастрового плана земельного участка и требованиям статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Администрация городского округа при выдаче разрешения проводит проверку соответствия проектной документации разрешенному использованию земельного участка и архитектурно-планировочному заданию.

После утверждения Правил администрация городского округа при выдаче разрешения правообладателям земельных участков осуществляет подготовку проектной документации объекта капитального строительства на основании утвержденных Правил.

Часть II. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ городского округа «Город Козьмодемьянск»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Раздел 1. 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;

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе. 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 разделе 3 Части II Правил.

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

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. 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 застройки, допускаемая для объектов условно разрешенных видов использования должна составлять 10% для рекреационных зон и 20% для прочих зон.

3.3 Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в разделе 2 Части II Правил при условии соблюдения требований технических

регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

3.4. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водомерные узлы, водозаборные скважины, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты), а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.5. Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

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

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

- 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;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло- газо- водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- общественные туалеты.

4.2 Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 50% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка.

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

Раздел 2. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) Минимальная площадь земельного участка
- 2) Максимальное или минимальное количество этажей или максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка

- 3) Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений
- 4) Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков
- 5) Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков
- 6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки
- 7) Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки.
- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории земельных участков
- 9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков
- 10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков
- 11) Минимальная доля озеленения территории земельных участков

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 настоящем разделе, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в разделе 3 Части II Правил.

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

3.1 Выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли;

3.2 Выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию с отделом архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа.

3.3 Общие требования в части предельной высоты объектов капитального строительства при установлении в территориальной зоне отдельных требований по предельной высоте фоновой застройки и доминант.

3.3.1 Максимальная суммарная площадь земельных участков для размещения доминант - 20% площади квартала в целом.

3.3.2 Доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20% общей длины.

3.3.3. Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра);

- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки.

3.4 Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.4.1. К озелененным 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 зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями и т.п.), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.4.2 Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- другими подобными объектами.

3.4.3. На территориях исторических районов (зоны и подзоны ТЖ6, ТД1_1-1, ТД1_2-1, ТД1_2-2, ТД2-1, ТД2-2) минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10%, но не менее 15 кв. метров на участок. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах и подзонах (кроме садов, парков и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения. Доля озелененных территорий парков, скверов (код 127.1) – 70%.

3.4.4. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в п. 3.4.3 настоящего раздела приведена в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3	4
1	Многоквартирные жилые дома	103	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке
2	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов	127.1, 127.2, 111.2; 127.4	70 % территории земельного участка
3	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	109.1; 108.4; 109.5; 126	60 % территории земельного участка
4	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	108.1	50 % территории

	Вид использования	Код вида использования	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка
5	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей; объекты ритуальной деятельности	101; 102; 108.1; 108.2; 110.3; 110.4; 138	40 % территории земельного участка
1	2	3	4
6	Прочие (*)		15 % территории земельного участка

(*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

- объекты коммунального хозяйства (код 104)
- объекты сельскохозяйственного использования (код 131, 132, 133, 135);
- объекты транспорта (коды 142, 145).

3.4.5 Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

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

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

3.4.8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

3.5 Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

3.5.1. Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);
- хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

3.5.2 Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. метров (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18,0 кв. метров на автомобиль.

3.5.3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

NN п/п	Вид использования	Код вида исполь- зования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	101, 102	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома	103	1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	108.1	1 машино-место на 4-х работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	108.2	1 машино-место на 5 работников, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	118	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	118	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	105, 106, 107, 109.2, 109.3, 111.1, 11.3, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 124, 142.2.4	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	110	1 машино-место на 10 одновременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	109.1, 108.4, 109.5	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровитель-	126	1 машино-место на 1

	ных целей (кемпинги и т.п.)		гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, специальных парков	111.2, 127	3 машино-места на 1,0 га территории участка
12	Кладбища	138.1	10 машино-мест на 1,0 га территории участка
NN п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
13	Аэропорты, вокзалы (авто-, речные)	142.2; 142.4.1; 142.5.1;	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

3.5.4. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования указанными в таблице.

3.5.5. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

3.5.6. При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м. Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

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-разгрузочной 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 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс. кв. метров 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 объектам следующих видов разрешенного использования: объекты

торговли (код 105); объекты общественного питания (код 106); промышленные объекты (код 121); складские объекты (код 122); предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2).3.

Раздел 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (ТЖ)

Зона коллективных садоводств и дач (ТЖ1)

1. Цели выделения зоны:

развитие существующих территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;

формирование условий для возможности круглогодичного проживания.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения дач.	102
2.	Для садоводства.	134
3.	Для огородничества.	135
4.	Для размещения объектов общественного питания (*)	106
5.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)	107
6.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей (*)	110.1
7.	Для размещения садов, скверов.	127.1
	Условно разрешенные виды использования	
8.	Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) без права содержания скота и птицы.	101.1
9.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
10.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	108.1
11.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
12.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
13.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома	111.1

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	творчества и т.п. объекты) (*)	
14.	Для размещения религиозных объектов (*)	112
15.	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	113.1.2
16.	Для размещения органов местного самоуправления некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	113.2
17.	Для размещения объектов связи (*)	124

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач и для садоводства - 600 квадратных метров;
- для огородничества - 200 квадратных метров;
- для размещения индивидуального жилого дома - 300 квадратных метров;
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 10 метров, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1) на территории земельных участков – 300 кв. метров.

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.

7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.

8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

9. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

Примечания:

1. Уставом дачного или садоводческого товарищества могут быть приняты дополнительные, по отношению к установленным настоящим разделом Правил, ограничения в части предельных параметров разрешенного строительства.
2. 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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными домами до 3-х этажей с участками не менее 300 кв.м. (ТЖ2-1)

1. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные жилые дома;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения индивидуальных жилых домов без права содержания скота и птицы	101.1
2.	Для размещения дач.	102
3.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*)	104.4
4.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
5.	Для размещения объектов общественного питания (*)	106
6.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)	107
7.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	108.1
8.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
9.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
10.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей (*)	110.1
11.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные,	111.1

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты) (*)	
12.	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)	115
13.	Для размещения объектов страхования (*)	116
14.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*)	117
15.	Для размещения объектов связи. (*)	124
16.	Для размещения садов, скверов.	127.1
	Условно разрешенные виды использования	
17.	Для размещения индивидуальных жилых домов с правом содержания мелкого скота и птицы	101.2
18.	Для размещения объектов социального обеспечения(*)	109.5
19.	Для размещения религиозных объектов(*)	112
20.	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	113.1.2
21.	Для размещения органов местного самоуправления некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	113.2
22.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, залов компьютерных игр и других т.п. объектов (*)	120.1

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач - 600 квадратных метров;
- для размещения индивидуального жилого дома - 300 квадратных метров;
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка – 10 метров;
- доминанты – 13 метров.

- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений:
 - в случаях примыкания к соседним зданиям (при обязательном наличии брендмауэрных стен) - 0 метров,
 - в иных случаях - 3 метра.
- 5) Предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки - 10.
- 6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1) на территории земельных участков – 300 кв. метров;
- 7) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 9) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 10) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными домами до 3 этажей с участками не менее 1200 кв.м. (ТЖ2-2)

1. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного (усадебного) типа.

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды использования	
1.	Для размещения индивидуальных жилых домов с правом содержания скота и птицы.	101.1
2.	Для размещения дач.	102
3.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (*)	104.4
4.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
5.	Для размещения объектов общественного питания. (*)	106
6.	Для размещения объектов бытового обслуживания. (*)	107
7.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений. (*)	109.2
8.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей (*)	110.1
9.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты). (*)	111.1
10.	Для размещения финансово-кредитных объектов. (*)	115
11.	Для размещения объектов страхования. (*)	116
12.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*)	117
13.	Для размещения объектов связи. (*)	124
14.	Для размещения садов, скверов.	127.1
	Условно разрешенные виды использования	
15.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (*)	108.1
16.	Для размещения объектов социального обеспечения. (*)	109.5
17.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
18.	Для размещения религиозных объектов (*)	112
19.	Для размещения объектов охраны общественного порядка (*)	113.1.2
20.	Для размещения органов местного самоуправления некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (*)	113.2
21.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, залов компьютерных игр и других т.п. объектов). (*)	120.1

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1) Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач - 600 квадратных метров; (*)
- для размещения индивидуального жилого дома не менее 1200 квадратных метров; (*)
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

(*) за исключением свободных от застройки территорий площадью до 600 квадратных метров расположенных в сложившейся застройке, физические параметры которых не позволяют сформировать участок соответствующий установленным предельным параметрам.

2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка – 10 метров;
- доминанты – 13 метров.

4) Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений – 3 метра;

5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1)) на территории земельных участков – 300 кв. метров.

6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.

7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.

8) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

9) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом

более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона смешанной малоэтажной многоквартирной и индивидуальными домами до 3-х этажей жилой застройки (ТЖЗ)

1. Цели выделения зоны

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного (до 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды использования	
1.	Для размещения индивидуальных жилых домов без права содержания скота и птицы.	101.1
2.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	103
3.	Для размещения дач.	102
4.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб.	104.4
5.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
6.	Для размещения объектов общественного питания. (*)	106
7.	Для размещения объектов бытового обслуживания. (*)	107
8.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	108.1
9.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
10.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
11.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
12.	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты). (*)	111.1
13.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
14.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
15.	Для размещения финансово-кредитных объектов. (*)	115

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
16.	Для размещения объектов страхования. (*)	116
17.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения. (*)	117
18.	Для размещения объектов связи. (*)	124
19.	Для размещения садов, скверов.	127.1
20.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
	Условно разрешенные виды использования	
21.	Для размещения объектов социального обеспечения. (*)	109.5
22.	Для размещения религиозных объектов. (*)	112
23.	Для размещения гостиниц. (*)	118
24.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов). (*)	120.1
25.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- 1) Минимальная площадь земельных участков:
 - для размещения дач - 600 квадратных метров;
 - для размещения индивидуального жилого дома - 1500 квадратных метров;
 - для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа.
- 3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:
 - фоновая застройка – 13 метров;
 - доминанты – 18 метров.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий);
 - стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных

- земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;
- 5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1), многоэтажных и подземных гаражей (код 145.1.2) и амбулаторно-поликлинических учреждений (Код 109.2) на территории земельных участков – 1000 кв. метров.
 - 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
 - 7) При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
 - 8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
 - 9) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.
 - 10) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона многоквартирной жилой застройки зданиями средней этажности (ТЖ4)

1. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	103
2.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	104.4
3.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
4.	Для размещения объектов общественного питания (*)	106
5.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)	107
6.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
7.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
8.	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	109.5
9.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
10.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей	110.1
11.	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты) (*)	111.1
12.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
13.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
14.	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)	115
15.	Для размещения объектов страхования (*)	116
16.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*)	117
17.	Для размещения объектов связи (*)	124
18.	Для размещения садов, скверов	127.1
19.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
20.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	145.1.3
	Условно разрешенные виды использования	
21.	Для размещения религиозных объектов (*)	112
22.	Для размещения гостиниц (*)	118
23.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов) (*)	120.1

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- 1) Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 8 этажей.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:
 - фоновая застройка – 26 метров;
 - доминанты – 30 метров.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий);
 - стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;
- 5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1), многоэтажных и подземных гаражей (код 145.1.2) и амбулаторно-поликлинических учреждений (Код 109.2) на территории земельных участков – 2000 кв. метров.
- 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 7) При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
- 8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 9) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 10) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (ТЖ5)

1. Цели выделения зоны:

развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки высокой этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	103
2.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	104.4
3.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
4.	Для размещения объектов общественного питания (*)	106
5.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)	107
6.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
7.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
8.	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	109.5
9.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
10.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей	110.1
11.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты) (*)	111.1
12.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
13.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
14.	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)	115
15.	Для размещения объектов страхования (*)	116
16.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*)	117
17.	Для размещения объектов связи (*)	124
18.	Для размещения садов, скверов.	127.1
19.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
20.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
	Условно разрешенные виды использования	
21.	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования (*)	108.2
22.	Для размещения религиозных объектов (*)	112
23.	Для размещения гостиниц (*)	118
24.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов) (*)	120.1

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

3.1 Расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.
- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

При комплексной реконструкции квартала – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3.2 Расположенных на вновь осваиваемых территориях – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий);
- стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код 108.1), многоэтажных и подземных гаражей (код 145.1.2) и амбулаторно-поликлинических учреждений (Код 109.2) на территории земельных участков – 2000 кв. метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона многоквартирной и индивидуальными домами до 3-х этажей жилой застройки с включением общественно-деловых объектов на территории исторического центра городского округа (ТЖ6)

1. Цели выделения зоны:

развитие существующих и преобразуемых территорий на территории исторического центра городского округа «Город Козьмодемьянск»,

предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;

развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	103
2.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб.	104.4
3.	Для размещения объектов розничной торговли (*)	105.1
4.	Для размещения объектов общественного питания (*)	106
5.	Для размещения объектов бытового обслуживания (*)	107
6.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
7.	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования (*)	108.2
8.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)	109.2
9.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов (*)	109.3
10.	Для размещения объектов социального обеспечения (*)	109.5
11.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)	109.6.1
12.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей	110.1
13.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты) (*)	111.1
14.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов) (*)	111.3
15.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
16.	Для размещения финансово-кредитных объектов (*)	115
17.	Для размещения объектов страхования (*)	116
18.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*)	117

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
19.	Для размещения объектов связи (*)	124
20.	Для размещения садов, скверов.	127.1
21.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
	Условно разрешенные виды использования	
22.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
23.	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)	109.1.1
24.	Для размещения религиозных объектов (*)	112
25.	Для размещения объектов науки (*)	114
26.	Для размещения гостиниц (*)	118
27.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов) (*)	120.1

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы границ земельных участков зданий, строений, сооружений:
 - стен зданий без окон от - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков – 10 000 кв. метров (ограничение не относится к объектам нежилого назначения расположенным на территориях земельных участков, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения (ТИ1).
- 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.

- 7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 8) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 9) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ТД)

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ТД1_1)

1. Цель выделения зоны – развитие существующих и преобразуемых территорий, включающих исторический центр городского округа предназначенной для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

N/ пп	Наименование вида использования	Код
1.	Основные виды разрешенного использования	
2.	Для размещения объектов розничной торговли	105.1
3.	Для размещения объектов общественного питания.	106
4.	Для размещения объектов бытового обслуживания.	107
5.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
6.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
7.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты).	111.1

№/пп	Наименование вида использования	Код
8.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов).	111.3
9.	Для размещения объектов науки.	114
10.	Для размещения финансово-кредитных объектов.	115
11.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).	120.1
12.	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)	120.2
13.	Для размещения объектов оптовой торговли	105.2
14.	Для размещения религиозных объектов.	112
15.	Для размещения объектов страхования.	116
16.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения.	117
17.	Для размещения гостиниц.	118
18.	Для размещения объектов связи.	124
19.	Для размещения садов, скверов.	127.1
20.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб.	104.4
21.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
22.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	109.2
23.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов.	109.3
24.	Для размещения объектов социального обеспечения.	109.5
25.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных.	109.6.1
26.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
27.	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров.	142.2.4
28.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
29.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
30.	Условно разрешенные виды использования	
31.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	103
32.	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.	109.1.1
33.	Для размещения складских объектов.	122
34.	Для размещения комплексов аттракционов.	127.4

N/ пп	Наименование вида использования	Код
35.	Для размещения речных вокзалов.	142.5.1

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Подзона многофункциональной общественно-деловой застройки на территории исторического центра городского округа ТД1_1-1:

- 1) Минимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 3 метра.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Подзона многофункциональной общественно-деловой застройки за пределами исторического центра городского округа ТД1_1-2:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

3.1 Расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.
- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

При комплексной реконструкции квартала - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3.2 Расположенных на вновь осваиваемых территориях – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий);
 - стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
 6. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.
 7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
 8. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.
 9. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки (ТД1_2)

1. Цель выделения зоны

- сохранение и развитие в пределах исторического центра городского округа территорий смешанной жилой и общественной застройки, прилегающих к общественно-деловым зонам
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
	Для размещения объектов розничной торговли	105.1
	Для размещения объектов общественного питания.	106
	Для размещения объектов бытового обслуживания.	107
	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	109.2
	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов.	109.3
10.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты).	111.1
11.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов).	111.3
12.	Для размещения религиозных объектов.	112
13.	Для размещения объектов оптовой торговли	105.2

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
14.	Для размещения объектов науки.	114
15.	Для размещения финансово-кредитных объектов.	115
16.	Для размещения объектов страхования.	116
17.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения.	117
18.	Для размещения гостиниц.	118
19.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
20.	Для размещения объектов связи.	124
21.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).	120.1
22.	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)	120.2
23.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).	103
24.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	104.4
25.	Для размещения объектов социального обеспечения.	109.5
26.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных.	109.6.1
27.	Для размещения садов, скверов.	127.1
28.	Для размещения комплексов аттракционов.	127.4
29.	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров.	142.2.4
30.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
31.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
32.	Условно разрешенные виды использования	
33.	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.	109.1.1

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Подзона многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки на территории исторического центра городского округа ТД1 2-1:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты

зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Подзона многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки за пределами исторического центра городского округа ТД1_2-2:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

3.1 Расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.
- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

При комплексной реконструкции квартала – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3.2 Расположенных на вновь осваиваемых территориях – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).
- стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.

1. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона специализированных общественно-деловых объектов (ТД2*)

1. Цели выделения зоны – создание условий для:

- формирования специализированных, в том числе многопрофильных зон для размещения объектов общественно-делового назначения, не связанных с массовыми и периодическими посещениями горожан;
- развития указанных объектов на основе существующих и вновь формируемых специализированных, в том числе многопрофильных зон.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
1.	Основные виды разрешенного использования	
2.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
3.	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования.	108.2
4.	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.	109.1.1
5.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	109.2
6.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов.	109.3
7.	Для размещения объектов социального обеспечения.	109.5
8.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных.	109.6.1
9.	Для размещения объектов науки.	114
10.	Для размещения финансово-кредитных объектов.	115.
11.	Для размещения объектов страхования.	116
12.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения.	117
13.	Для размещения объектов связи.	124
14.	Для размещения садов, скверов.	127.1
15.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
16.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
17.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
18.	Условно разрешенные виды использования	
19.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме зоопарков, ботанических садов	111.3
20.	Для размещения объектов общественного питания.	106
21.	Для размещения объектов бытового обслуживания.	107
22.	Для размещения больничных учреждений со специальными требованиями к размещению (типа инфекционных, и т.п.).	109.1.2
23.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
24.	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта.	110.4
25.	Для размещения гостиниц.	118
26.	Для размещения религиозных объектов.	112

Подзона специализированных общественно-деловых объектов на территории исторического центра городского округа ТД2-1:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.
8. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Подзона специализированных общественно-деловых объектов за пределами исторического района городского округа ТД2-2:

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3.1 Расположенных на застроенных территориях:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале.
- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

При комплексной реконструкции квартала - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - 3 метров
- стен зданий с окнами - 6 метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки на вновь образованных территориях (ТДЗ*)

1. Цель выделения зоны – развитие общественно-деловой и жилой застройки, а также необходимыми объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения объектов розничной торговли	105.1
2.	Для размещения объектов общественного питания.	106
3.	Для размещения объектов бытового обслуживания.	107
4.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.	108.1
5.	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования.	108.2
6.	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению.	109.1.1
7.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	109.2
8.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов.	109.3
9.	Для размещения объектов социального обеспечения.	109.5
10.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных.	109.6.1
11.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
12.	Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты).	111.1
13.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов).	111.3
14.	Для размещения религиозных объектов.	112
15.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
16.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	113.2
17.	Для размещения объектов науки.	114
18.	Для размещения финансово-кредитных объектов.	115
19.	Для размещения объектов страхования.	116
20.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения.	117
21.	Для размещения гостиниц.	118
22.	Для размещения объектов оптовой торговли	105.2
23.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с	120.1

	проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).	
24.	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)	120.2
25.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	103
26.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб.	104.4
27.	Для размещения объектов связи.	124
28.	Для размещения садов, скверов.	127.1
29.	Для размещения комплексов аттракционов.	127.4
30.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	145.1.2
31.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
32.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования	
33.	Для размещения автовокзалов.	142.2.2.1
34.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей	143

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).
- стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2 Части II Правил.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в

самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов, объектов внутригородского транспорта, объектов внешнего автомобильного транспорта).

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (ТП)

Зона производственных и коммунально-складских объектов IV и V класса вредности с включением объектов общественно-деловой застройки (ТП1)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения промышленных объектов	121
2.	Для размещения теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью до 100 Гкал/час	104.1.1
3.	Для размещения складских объектов	122
4.	Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта	142.5
5.	Для размещения садов, скверов	127.1
	Условно разрешенные виды использования	
6.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций не связанных с проживанием населения	113.1
7.	Для размещения объектов среднего и высшего	108.2

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	профессионального образования	
8.	Для размещения объектов науки	114
9.	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)	120.2
10.	Для размещения объектов оптовой торговли	105.2
11.	Для размещения гостиниц	118
12.	Для размещения объектов розничной торговли	105.1
13.	Для размещения объектов общественного питания	106
14.	Для размещения объектов бытового обслуживания	107
15.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений.	109.2
16.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных	109.6.
17.	Для размещения религиозных объектов	112
18.	Для размещения объектов связи	124
19.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)	142.1
20.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	142.6
21.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей	143
22.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	145.1.2
23.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)	145.2.2
24.	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа	145.1.1
25.	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта	145.2.3

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 6 метров.
 - стен зданий с окнами - 10 метров.
- 5) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - IV.
- 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.

- 7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 8) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона производственных и коммунально-складских объектов II и III класса вредности (ТП2)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз II-III класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения промышленных объектов	121
2.	Для размещения складских объектов	122
3.	Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта	142.5
4.	Для размещения садов, скверов.	127.1
	Условно разрешенные виды использования	
5.	Для размещения теплоэлектростанций, котельных тепловой мощностью 200 Гкал/час и выше, электроподстанций открытого типа	104.1.1
6.	Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды)	104.2.1
7.	Для размещения объектов связи.	124
8.	Для размещения антенных полей.	137.2
9.	Для размещения объектов специального назначения кроме тюрем, исправительных колоний, антенных полей.	137.3
10.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)	142.1

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
11.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	142.6
12.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)	143
13.	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа.	145.1.1
14.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
15.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
16.	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.	145.2.3

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - 0 метров.
- стен зданий с окнами - 6 метров.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – II..

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ТИУ)

Зона дорог: магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения (ТУ)

1. Цель выделения зоны: развитие системы автомобильных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения.

Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется администрацией городского округа в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)	142.1
2.	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта	145.2.1
3.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования	
4.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)	143
5.	Для размещения объектов транспорта (под автозаправочные и газонаполнительные станции)	144
6.	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта.	145.2.3

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.

- стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур IV и V класса вредности (ТИ1_1)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения электроподстанций закрытого типа, распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	104.1.2
2.	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водомерных узлов, водозаборных скважин	104.2.2
3.	Для размещения регулирующих резервуаров, очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	104.3.2
4.	Для размещения канализационных насосных станций	104.3.3
5.	Для размещения газораспределительных пунктов	104.4.2
6.	Для размещения объектов связи.	124
7.	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций	139.1.3
8.	Для размещения снегоприемных пунктов.	139.1.4
9.	Для размещения объектов внутригородского транспорта	142.1

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	(пассажирского и грузового)	
10.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)	143
11.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
12.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования	
13.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
14.	Для размещения автовокзалов.	142.2.2.1
15.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта.	142.6
16.	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа.	145.1.1

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – IV.
- 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 8) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом

более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур II и III класса вредности (ГИ1_2)

1. Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур II-III класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения теплоэлектроцентралей, котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час, электроподстанций открытого типа	104.1.1
2.	Для размещения электроподстанций закрытого типа, распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	104.1.2
3.	Для размещения водопроводных станций (водозаборные и очистные сооружения) и подстанций (насосные станции с резервуарами чистой воды)	104.2.1
4.	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водомерных узлов, водозаборных скважин	104.2.2
5.	Для размещения городских канализационных очистных сооружений	104.3.1
6.	Для размещения регулирующих резервуаров, очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	104.3.2
7.	Для размещения канализационных насосных станций	104.3.3
8.	Для размещения газораспределительных станций и хранилищ газа	104.4.1
9.	Для размещения газораспределительных пунктов	104.4.2
10.	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций	139.1.3
11.	Для размещения снегоприемных пунктов.	139.1.4
12.	Для размещения объектов связи.	124
13.	Для размещения антенных полей.	137.2
14.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажира и грузового)	142.1
15.	Для размещения объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)	143
16.	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа.	145.1.1
17.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
18.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования	
19.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	142.6

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны – II.
- 6) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 7) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 8) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона водного транспорта (ТИ4)

1. Цели выделения зоны:

развитие объектов грузового и пассажирского водного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

развитие комплексов грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

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

NN/ ПП	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения объектов водного внешнего транспорта	142.3
2.	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта.	145.3
3.	Для размещения складских объектов.	122
4.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
5.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)	142.1
6.	Для размещения садов, скверов.	127.1
7.	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа.	145.1.1
8.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
9.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования	
10.	Для размещения гостиниц.	118
11.	Для размещения объектов оптовой торговли	105.2
12.	Для размещения финансово-кредитных объектов.	115
13.	Для размещения объектов страхования.	116
14.	Для размещения антенных полей.	137.2
15.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта.	142.6

1. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.

- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ТС)

Зона сельскохозяйственных угодий (ТС1)

1. Цели выделения зоны: сохранение и развитие питомников и теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Козьмодемьянск».

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для объектов растениеводства.	131.1
2.	Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства.	131.3
3.	Для садоводства.	134
4.	Для огородничества.	135
	Условно разрешенные виды использования	
5.	Для размещения складских объектов.	122
6.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта	142.6
7.	Для размещения антенных полей	137.2

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельного участка:

- для садоводства и огородничества - 200 квадратных метров;
- для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (ТР)

Зона пляжей (ТРО_1)

1. Цели выделения зоны – сохранение прибрежных территорий, представляющих ценность для отдыха на открытом воздухе.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения пляжей	127.3
	Условно разрешенные виды использования	
2.	Для размещения объектов общественного питания	106
3.	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта	145.3

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

Иные параметры не устанавливаются.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона спортивных сооружений (ТРО_2)

1. Цели выделения зоны – сохранение и развитие территорий предназначенных для занятий физической культурой, спортом.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
2.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи.	110.2
3.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи.	110.3
4.	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта.	110.4
5.	Для размещения садов, скверов.	127.1
6.	Для размещения парков.	127.2
7.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2

8.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2
	Условно разрешенные виды использования (*)	
9.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2

(*) 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с пунктом 3.4. раздела 2 Части II Правил.
6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.5 раздела 2 Части II Правил.
7. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с пунктом 3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона лесов и лесопарков (ТР1)

1. Цели выделения зоны:

- сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных территорий;

- обустройство территории для отдыха населения.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
	Для размещения городских лесов	130
	Условно разрешенные виды использования	
	Для размещения парков	127.2

(*) 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1 Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2 Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

Иные параметры не устанавливаются.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (ТР2_1)

1. Цели выделения зоны – сохранение и обустройство озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга.

Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и использование которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Республики Марий Эл и городского округа в индивидуальном порядке в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
-----------	---------------------------------	-----

Основные виды разрешенного использования		
1.	Для размещения садов, скверов.	127.1
2.	Для размещения парков.	127.2
Условно разрешенные виды использования (*)		
3.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
4.	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта.	110.4
5.	Для размещения объектов общественного питания.	106
6.	Для размещения религиозных объектов	112
7.	Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства.	131.3

(*) 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V. (кроме открытых объектов физической культуры и спорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (TR2_2)

1. Цели выделения зоны – сохранение и развитие зеленых насаждений санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, а также зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения садов, скверов.	127.1
	Условно разрешенные виды использования (*)	
2.	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта.	110.4
3.	Для размещения религиозных объектов	112
4.	Для размещения антенных полей.	137.1
5.	Для размещения объектов трубопроводного транспорта.	142.6

(*) 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.

- стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона объектов спорта, отдыха и развлечений (рекомендации в генеральном плане)

1. Цели выделения зоны – сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта и развлечений, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
2.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи.	110.2
3.	Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов).	111.2
4.	Для размещения садов, скверов.	127.1
5.	Для размещения парков.	127.2
6.	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков.	127.4
7.	Для размещения объектов связи.	124.
8.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
9.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
10.	Для размещения стоянок водного транспорта.	145.3
	Условно разрешенные виды использования (*)	
11.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
12.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи.	110.3
13.	Для размещения открытых объектов физической культуры и спорта.	110.4
14.	Для оздоровительных целей.	126
15.	Для размещения гостиниц.	118
16.	Для размещения религиозных объектов.	112
17.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).	120.1

(*) 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V. (кроме открытых объектов физической культуры и спорта)

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона объектов туризма, санаторно-курортного лечения (ТРЗ_2)

1. Цель выделения – сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения санаторно-курортных учреждений.	108.4
2.	Для оздоровительных целей.	126
3.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.	110.1
4.	Для размещения садов, скверов.	127.1
5.	Для размещения парков.	127.2
6.	Для размещения объектов социального обеспечения.	109.5
7.	Для размещения объектов связи.	124.
8.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей.	145.1.2
9.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов.	145.1.3
10.	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта.	145.3
	Условно разрешенные виды использования (*)	
11.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	113.1.2
12.	Для размещения гостиниц.	118
13.	Для размещения специальных парков (зоопарков, ботанических садов).	111.2
14.	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков.	127.4
15.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости,	120.1

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).	
16.	Для размещения религиозных объектов.	112
17.	Для размещения объектов внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)	142.1
18.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).	145.2.2

(*). 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 или (по согласованию) в границах муниципального округа.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка:
для размещения дач - 600 квадратных метров;
для размещения объектов иных видов разрешенного использования – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.
- 7) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.
- 8) Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ТК)

1. Цели выделения: зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон.

Зона кладбищ и крематориев (ТК1)

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения кладбищ	138.1
	Условно разрешенные виды использования	
2.	Для размещения крематориев	138.2
3.	Для размещения религиозных объектов	112

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - 0 метров.
- стен зданий с окнами - 6 метров.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с п. 3.5. раздела 2 Части II Правил.

Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Зона складирования отходов потребления
(рекомендации в генеральном плане)

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

NN/ пп	Наименование вида использования	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения иловых площадок	104.3.4
2.	Для размещения полигонов отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов)	139.1.2

2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 2) Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 3) Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.
- 4) Минимальные отступы от границ земельных участков:
 - стен зданий без окон - 0 метров.
 - стен зданий с окнами - 6 метров.
- 5) Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с п. 3.4. раздела 2. Части II Правил.
- 6) Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков - в соответствии с п.3.6 раздела 2 Части II Правил.

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 подпунктах 2 и 3 настоящего подраздела, и ограничений указанных в разделе 4 Части II Правил. При этом

более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 4. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

4.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части 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. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории городского округа «Город Козьмодемьянск», утверждаемыми в соответствии с действующим законодательством.

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.

4.2 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. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). 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, и внесено в качестве изменений в Правила.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

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.

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) 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.

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.

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:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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:

1) Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

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 по санитарно – защитной полосе водоводов

1) В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

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.

4.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ 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. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ:

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

4.5 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны 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 природной 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.

4.6 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» 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) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

– сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

– предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;

– пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;

– новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

4.8 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.

4.10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории, в части 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 радиотелевизионного центра в соответствии с законодательством РФ о связи и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами исполнительных органов Российской Федерации и республики Марий Эл.

2. В соответствии с ними организации, заинтересованные в размещении объектов капитального строительства в указанных зонах, должны согласовать их высоту с филиалом федерального государственного унитарного предприятия «Российская телевизионная и радиовещательная сеть».

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ Правил землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»	2
Глава 1. Общие положения о правилах землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»	2
1.1 Основания и цели введения Правил землепользования и застройки городского округа "Город Козьмодемьянск"	2
1.2 Общие положения о карте градостроительного зонирования городского округ "Город Козьмодемьянск" и градостроительных регламентах.....	3
1.3 Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа "Город Козьмодемьянск" и их определения...4	
Глава 2. Общие положения о регулировании администрацией городского округа «Город Козьмодемьянск» землепользования и застройки	13
2.1 Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории городского округа "Город Козьмодемьянск" установленного Правилами.....	13
2.2 Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	14
2.3 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях отнесенных Правилами к территориальным зонам с учетом решений Генерального плана городского округа "Город Козьмодемьянск" о резервировании территорий для развития функциональных зон после 2015 года.....	15
2.4 Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам.....	16
2.5 Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.....	16
2.6 Использование и застройка территорий городского округа "Город Козьмодемьянск", на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	18
2.7 Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	19

2.8 Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	20
Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа «Город Козьмодемьянск»	21
3.1 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	21
3.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и на вид использования земельного участка.....	22
Глава 4. Подготовка документации по планировке территории администрацией городского округа «Город Козьмодемьянск»	24
4.1 Общие положения о подготовке документации по планировке территории	24
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	24
5.1 Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	24
Глава 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск».....	25
6.1 Общие положения о Порядке внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа "Город Козьмодемьянск"	25
Глава 7. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск».....	27
7.1 Установление публичных сервитутов	27
Глава 8. О введении в действие Правил землепользования и застройки городского округа	27

Часть II. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ЧАСТЬ Правил землепользования и застройки городского округа «Город Козьмодемьянск»

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Раздел 1. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	28
Раздел 2. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции	

объектов капитального строительства	30
Раздел 3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам	36
Раздел 4. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	89