РАЗДЕЛ 3

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. Градостроительные регламенты, устанавливающие виды и параметры разрешенного использования недвижимости

**Статья 29. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»**

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург»:

выделены территориальные зоны (таблица № 1);

обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, иные зоны охраны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;

обозначены основные территории общего пользования, не подлежащие приватизации (парки, скверы, бульвары, набережные, улично-дорожная сеть, иные территории общего пользования).

Т а б л и ц а № 1

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение территориальной зоны | Наименование территориальной зоны |
| 1 | 2 |
| Общественно-деловые и коммерческие зоны | |
| Ц-1 | Общественно-деловая зона городского центра |
| Ц-2 | Общественно-деловая зона местного значения |
| Ц-3 | Зона транспортной инфраструктуры |
| Ц-4 | Зона крупных торговых центров, оптовой торговли, рынков и складских объектов |
| Специальные зоны для осуществления профильных видов деятельности | |
| ЦС-1 | Зона объектов здравоохранения |
| ЦС-2 | Зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов |
| ЦС-3 | Зона объектов культурно-зрелищного назначения |
| ЦС-4 | Зона крупных спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| ЦС-5 | Зона объектов религиозного назначения |
| 1 | 2 |
| ЦС-6 | Зона объектов общего образования |
| Жилые зоны | |
| Ж-1 | Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа |
| Ж-2 | Зона индивидуальной жилой застройки городского типа |
| Ж-3 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| Ж-4 | Зона среднеэтажной жилой застройки от 5 этажей до 8 этажей |
| Ж-5 | Зона многоэтажной жилой застройки |
| Зоны специального назначения | |
| СО-1 | Зона коммунальной инфраструктуры |
| СО-2 | Зона режимных объектов ограниченного доступа |
| СО-3 | Зона иных объектов специального назначения |
| Производственные и коммунальные зоны | |
| ПК-1 | Зона производственно-коммунальных объектов I, II, III и IVклассов |
| ПК-2 | Зона производственно-коммунальных объектов V класса |
| ПК-3 | Озеленение промышленно-коммунальных зон |
| Природно-рекреационные зоны | |
| Р-1 | Зона отдыха населения |
| Р-2 | Зона специальных зеленых насаждений |
| Р-3 | Зона природных и озелененных территорий |
| Р-4 | Зона центра обслуживания рекреационных территорий |
| Р-5 | Зона дачной застройки |
| ЗГЛ | Зона городских лесов |
| Сельскохозяйственные зоны | |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зона размещения объектов, предназначенных для ведения сельского хозяйства |
| CX-3 | Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков |
| Зоны развития застройки | |
| ЗРЗ | Зона развития застройки |
| Зоны комплексного развития территории | |
| КРТ | Зона комплексного развития территории |

**Статья 30. Градостроительные регламенты общественно-деловых и коммерческих зон**

*Общественно-деловая зона городского центра Ц-1*

Общественно-деловая зона городского центра Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства общегородского значения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования:

общественное управление;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

магазины;

историко-культурная деятельность;

обеспечение внутреннего правопорядка;

объекты торговли (общей площадью до 30 000 квадратных метров);

обеспечение научной деятельности;

общественное питание;

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

выставочно-ярмарочная деятельность;

культурное развитие;

социальное обслуживание;

образование и просвещение;

здравоохранение;

бытовое обслуживание;

развлечения;

обслуживание автотранспорта;

спорт;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

среднеэтажная жилая застройка;

многоэтажная жилая застройка;

объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 квадратных метров, но не более 50 000 квадратных метров);

религиозное использование;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

гостиничное обслуживание (апартаменты);

объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

производственная деятельность;

объекты гаражного назначения;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[1]](#footnote-1); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 3;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилой застройки не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилой застройки, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-1.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Общественно-деловая зона местного значения Ц-2*

Общественно-деловая зона местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

общественное управление;

деловое управление;

магазины;

банковская и страховая деятельность;

культурное развитие;

обеспечение научной деятельности;

общественное питание;

среднеэтажная жилая застройка;

многоэтажная жилая застройка (высота до 100 метров)[[2]](#footnote-2);

бытовое обслуживание;

социальное обслуживание;

историко-культурная деятельность;

здравоохранение;

образование и просвещение;

объекты торговли (общей площадью до 30 000 квадратных метров);

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

развлечения;

обслуживание автотранспорта;

выставочно-ярмарочная деятельность;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

многоэтажная жилая застройка (высота свыше 100 метров)[[3]](#footnote-3);

объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 квадратных метров, но не более 50 000 квадратных метров);

религиозное использование;

гостиничное обслуживание (апартаменты);

обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);

объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

производственная деятельность;

объекты гаражного назначения;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[4]](#footnote-4); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 3;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилой застройки не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилой застройки, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-2.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона транспортной инфраструктуры Ц-3*

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов транспорта, в том числе сооружений железнодорожного, автомобильного, воздушного транспорта, а также транспортно-пересадочных узлов.

Основные виды разрешенного использования:

железнодорожный, автомобильный, воздушный транспорт;

транспортно-пересадочные узлы;

здравоохранение;

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

обслуживание автотранспорта;

обеспечение обороны и безопасности;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: склады.

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

магазины;

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

развлечения;

объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

производственная деятельность;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[5]](#footnote-5); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,5;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 5000 квадратных метров;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-3.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона крупных торговых центров, оптовой торговли, рынков и складских объектов Ц-4*

Зона крупных торговых центров, оптовой торговли, рынков и складских объектов Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов торгового назначения общегородского и областного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического спроса.

Основные виды разрешенного использования:

объекты торговли;

рынки;

выставочно-ярмарочная деятельность;

банковская и страховая деятельность;

склады;

общественное питание;

бытовое обслуживание;

деловое управление;

автомобильный транспорт;

спорт;

здравоохранение;

среднее и высшее профессиональное образование;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

объекты придорожного сервиса;

обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

религиозное использование;

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

развлечения;

производственная деятельность;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[6]](#footnote-6); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ц-4.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ц-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

**Статья 31. Градостроительные регламенты специальных зон, выделенных для обеспечения правовых условий осуществления профильных видов деятельности**

*Зона объектов здравоохранения ЦС-1*

Основные виды разрешенного использования:

здравоохранение;

образование и просвещение;

обеспечение научной деятельности;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд).

Условно разрешенные виды использования:

социальное обслуживание;

религиозное использование;

гостиничное обслуживание;

спорт;

санаторная деятельность.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[7]](#footnote-7); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная этажность гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона объектов среднего и высшего профессионального образования и научных комплексов ЦС-2*

Основные виды разрешенного использования:

среднее и высшее профессиональное образование;

обеспечение научной деятельности;

историко-культурная деятельность;

здравоохранение;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

бытовое обслуживание;

религиозное использование;

магазины;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

развлечения;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[8]](#footnote-8); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона объектов культурно-зрелищного назначения ЦС-3*

Основные виды разрешенного использования:

культурное развитие;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

спорт;

обслуживание автотранспорта;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

магазины;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[9]](#footnote-9); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1000 квадратных метров;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона крупных спортивных и спортивно-зрелищных сооружений ЦС-4*

Основные виды разрешенного использования:

спорт;

дошкольное, начальное и среднее общее образование (в том числе спортивные школы);

развлечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

магазины;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

объекты придорожного сервиса;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[10]](#footnote-10); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений установлению не подлежат;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;

предельная этажность объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона объектов религиозного назначения ЦС-52*

Основные виды разрешенного использования:

религиозное использование;

историко-культурная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд).

Условно разрешенные виды использования:

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

здравоохранение;

магазины;

общественное питание;

объекты придорожного сервиса;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: предельная максимальная торговая площадь магазинов – 500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона объектов общего образования ЦС-6*

Основные виды разрешенного использования:

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

спорт;

культурное развитие.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

склады.

Условно разрешенные виды использования: связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ЦС-6, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

**Статья 32. Градостроительные регламенты жилых зон**

*Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1*

Зона индивидуальной жилой застройки усадебного типа Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из преимущественно отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного (загородного) типа, как правило, с локальными источниками инженерного обеспечения.

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, не выше 3 надземных этажей);

блокированная жилая застройка (двухквартирные жилые дома);

здравоохранение;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства (на земельных участках, площадь которых превышает 10 000 квадратных метров);

блокированная жилая застройка (за исключением двухквартирных жилых домов);

бытовое обслуживание;

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

магазины;

социальное обслуживание;

общественное питание;

объекты придорожного сервиса;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 700 до 10 000 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала[[11]](#footnote-11); боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 метра от границ смежных земельных участков.

Постройки для содержания скота и птицы должны располагаться на расстоянии не менее 4 метров от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилых домов блокированной застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 200 квадратных метров;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала1;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-1, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

предельная максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 3 этажа, включая мансардный;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное максимальное количество постов автосервисов (без малярно-жестяных работ) – 5 постов;

предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона индивидуальной жилой застройки городского типа Ж-2*

Зона индивидуальной жилой застройки городского типа Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих индивидуальных домов городского типа, как правило, на полном инженерном обеспечении (с подключением к централизованным сетям инженерного обеспечения).

Основные виды разрешенного использования:

для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, не выше 3 надземных этажей);

здравоохранение;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства (выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства (на земельных участках площадью, превышающей 5000 квадратных метров);

блокированная жилая застройка;

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторно-ветеринарное обслуживание;

магазины;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

объекты придорожного сервиса;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) индивидуальных жилых домов:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков – от 400 квадратных метров до 5000 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала[[12]](#footnote-12); боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 метра от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилых домов блокированной застройки:

минимальная площадь земельного участка – 100 квадратных метров;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях

определения мест допустимого размещения жилого дома блокированной застройки определяется документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань жилого дома блокированной застройки может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала[[13]](#footnote-13);

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) иных объектов капитального строительства (за исключением индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-2, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов гостиничного обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное максимальное количество постов автосервисов (без малярно-жестяных работ) – 5 постов;

предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3*

Зона Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный этаж), с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объектами социальной, транспортной инфраструктуры, а также объектами обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальными предприятиями.

Основные виды разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка[[14]](#footnote-14);

объекты гаражного назначения;

здравоохранение;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обслуживание автотранспорта;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

для индивидуального жилищного строительства;

блокированная жилая застройка;

среднеэтажная жилая застройка;

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

магазины;

общественное питание;

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);

объекты придорожного сервиса (автосервисы, автомойки);

производственная деятельность;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) малоэтажных многоквартирных жилых домов:

предельная минимальная площадь земельного участка – 1200 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[15]](#footnote-15); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 4 этажа;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь магазинов – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов гостиничного обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное максимальное количество постов автосервисов – 5 постов без малярно-жестяных работ;

предельное максимальное количество постов автомоек – 2 поста;

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, отличающиеся от параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-3.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением индивидуальных жилых домов), расположенного в территориальной зоне Ж-3, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона среднеэтажной жилой застройки (от 5 этажей до 8 этажей) Ж-4*

Зона Ж-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов со среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (от 5 до 8 этажей), с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объектами социальной, транспортной инфраструктуры, а также объектами обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальными предприятиями.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка[[16]](#footnote-16);

здравоохранение;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обслуживание автотранспорта;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования;

объекты гаражного назначения;

объекты торговли (общей площадью до 30 000 квадратных метров).

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

многоэтажная жилая застройка;

объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 квадратных метров, но не более 50 000 квадратных метров);

бытовое обслуживание;

социальное обслуживание;

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

деловое управление;

магазины;

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

обслуживание автотранспорта (плоскостные открытые стоянки автомобилей);

производственная деятельность;

историко-культурная деятельность;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) среднеэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 1500 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[17]](#footnote-17); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-4 не может превышать 30 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) многоэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 3000 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[18]](#footnote-18); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

максимальная этажность многоквартирных жилых домов – 12 этажей;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) иных объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-4, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

при размещении нежилых помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов (среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка), расположенных на земельных участках, смежных с территорией общего пользования, выделенной для размещения объектов улично-дорожной сети, предельная высота таких этажей должна составлять не менее 3,5 метра (норма не применяется для существующих объектов капитального строительства);

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка:

для среднеэтажной жилой застройки – 4,

для многоэтажной жилой застройки – 3;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров;

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ж-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона многоэтажной жилой застройки Ж-5*

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-5 выделена для формирования жилых районов, на территориях которых размещаются многоквартирные дома с площадками для отдыха, игр, спортивными площадками, объекты социальной, транспортной инфраструктуры, а также объекты обслуживания жилой застройки с ограниченным спектром услуг, коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования:

многоэтажная жилая застройка (высотой до 100 метров)[[19]](#footnote-19);

объекты гаражного назначения;

среднеэтажная жилая застройка;

объекты торговли (общей площадью до 30 000 квадратных метров);

здравоохранение;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

обслуживание автотранспорта;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.

Условно разрешенные виды использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

многоэтажная жилая застройка (свыше 100 метров);

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

деловое управление;

объекты торговли (общей площадью свыше 30 000 квадратных метров, но не более 50 000 квадратных метров);

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

гостиничное обслуживание;

производственная деятельность;

связь;

историко-культурная деятельность.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) многоэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 3000 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[20]](#footnote-20); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-5 не может превышать 100 метров, за исключением земельных участков, в отношении которых предоставлено разрешение на условно разрешенный вид использования «многоквартирные жилые дома выше 100 метров»;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) среднеэтажной жилой застройки:

предельная минимальная площадь земельного участка – 1500 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[21]](#footnote-21); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее   
3 метров от границ земельного участка;

предельная высота многоквартирных жилых домов в территориальной зоне Ж-4 не может превышать 30 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) иных объектов капитального строительства (за исключением многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки), размещение которых допускается в территориальной зоне Ж-5, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

при размещении нежилых помещений на первых этажах многоквартирных жилых домов (среднеэтажная многоквартирная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка), расположенных на земельных участках, смежных с территорией общего пользования, выделенной для размещения объектов улично-дорожной сети, предельная высота таких этажей должна составлять не менее 3,5 метра (норма не применяется для существующих объектов капитального строительства);

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка:

для среднеэтажной жилой застройки – 4;

для многоэтажной жилой застройки – 3;

предельная максимальная общая площадь объектов торговли – 30000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов общественного питания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов общественного питания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-ветеринарного обслуживания – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов бытового обслуживания – 3 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов бытового обслуживания – 2000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов гостиничного обслуживания – 5 этажей;

предельная максимальная общая площадь объектов гостиничного обслуживания – 5000 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов делового управления – 2 этажа;

предельная максимальная торговая площадь объектов делового управления – 1500 квадратных метров;

предельное количество этажей объектов банковской и страховой деятельности – 2 этажа;

предельная максимальная площадь объектов банковской и страховой деятельности – 1500 квадратных метров;

производственная деятельность не должна оказывать вредного воздействия на окружающую среду за пределами границ земельного участка.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Ж-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

**Статья 33. Градостроительные регламенты зон специального назначения**

*Зона коммунальной инфраструктуры СО-1*

Зона СО-1 выделена для обеспечения условий использования земельных участков, занятых объектами коммунальной инфраструктуры и необходимых для размещения зданий, сооружений и коммуникаций, связанных с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений.

Запреты на использование недвижимости в зоне СО-1 и на смежных с ней территориях определены разновидностями зоны с особыми условиями использования территорий – охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений, санитарно-защитными зонами очистных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (метеостанции);

обслуживание автотранспорта;

пищевая промышленность (цеха по разливу питьевой воды);

связь;

общее пользование водными объектами;

специальное пользование водными объектами;

гидротехнические сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты гаражного назначения;

деловое управление (административно-бытовые здания);

склады;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования: производственная деятельность.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу.

*Зона режимных объектов ограниченного доступа СО-2*

Зона особого режима СО-2 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования:

обеспечение обороны и безопасности;

обеспечение вооруженных сил;

обеспечение внутреннего правопорядка;

связь;

обеспечение деятельности по исполнению наказаний.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

жилая застройка (специализированный жилищный фонд);

объекты гаражного назначения;

деловое управление (административно-бытовые здания);

склады;

земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования: религиозное использование.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне СО-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона иных объектов специального назначения СО-3*

Зона иных объектов специального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, занятых кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Основные виды разрешенного использования:

ритуальная деятельность;

специальная деятельность;

историко-культурная деятельность;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: деловое управление (административно-бытовые здания).

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

производственная деятельность;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к IV или V классу.

**Статья 34. Градостроительные регламенты производственных и коммунальных зон**

*Зона производственно-коммунальных объектов I, II, III, IVкласса ПК-1*

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I, II, III и IV класса, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 1000 метров, 500 метров и менее. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственная деятельность;

склады;

объекты гаражного назначения;

среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);

обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);

обслуживание автотранспорта;

объекты придорожного сервиса;

железнодорожный транспорт;

автомобильный транспорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

ветеринарное обслуживание;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

питомники;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

деловое управление (административно-бытовые здания);

общественное питание;

выставочно-ярмарочная деятельность;

спорт.

Условно разрешенные виды использования:

бытовое обслуживание;

религиозное использование;

деловое управление;

магазины;

общественное питание;

спорт (автодромы для обучения вождению);

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[22]](#footnote-22); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ПК-1, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона производственно-коммунальных объектов V класса ПК-2*

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса, имеющих санитарно-защитную зону протяженностью 50 метров и менее, деятельность которых связана с производством шума и загрязнения низкого уровня и предоставлением широкого спектра коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

производственная деятельность;

склады;

объекты гаражного назначения;

среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия);

обеспечение научной деятельности (объекты, связанные с обслуживанием предприятия);

ветеринарное обслуживание;

обслуживание автотранспорта;

объекты придорожного сервиса;

железнодорожный транспорт;

автомобильный транспорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

питомники;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

деловое управление (административно-бытовые здания);

магазины;

общественное питание;

выставочно-ярмарочная деятельность;

спорт.

Условно разрешенные виды использования:

бытовое обслуживание;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

религиозное использование;

амбулаторное ветеринарное обслуживание;

деловое управление;

магазины;

общественное питание;

спорт (автодромы для обучения вождению);

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[23]](#footnote-23); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

производственные объекты по санитарной классификации должны относиться к V классу;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне ПК-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Озеленение промышленно-коммунальных зон ПК-3*

Зона ПК-3 выделена в целях обеспечения барьерных функций санитарно-защитных зон объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека; обеспечения условий использования земельных участков, находящихся в границах санитарно-защитных зон.

Основные виды разрешенного использования:

зеленые насаждения (озеленение);

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков установлению (нормированию) не подлежат.

**Статья 35. Градостроительные регламенты природно-рекреационных зон**

*Зона отдыха населения Р-1*

Зона отдыха населения Р-1 представляет собой природную или специально организованную территорию, предназначенную для организации отдыха (рекреации) населения, занятий физической культурой, спортом, другой оздоровительной деятельностью.

Основные виды разрешенного использования: отдых (рекреация).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

амбулаторно-поликлиническое обслуживание (фельдшерские пункты, пункты здравоохранения);

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

общественное питание;

спорт;

природно-познавательный туризм;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

допускается только возведение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими прогулками, для отдыха, а также пляжей, специализированных парков (парки культуры и отдыха, зоологические парки и другие подобные объекты);

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять:

95 процентов – при площади земельного участка менее 1 гектара,

90 процентов – при площади земельного участка от 1 до 10 гектаров,

85 процентов –- при площади земельного участка более 10 гектаров.

Использование земельных участков, находящихся в территориальной зоне Р-1, на которых созданы особо охраняемые природные территории, определяется в соответствии с законодательством и положениями о соответствующих особо охраняемых природных территориях.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, а также законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

*Зона специальных зеленых насаждений Р-2*

Зона специальных зеленых насаждений Р-2 выделена для обеспечения правовых условий функционирования и развития объектов и предприятий, связанных с селекцией и воспроизводством садовых и огородных культур, лекарственных растений, а также в научных и рекреационных целях.

Основные виды разрешенного использования:

выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;

научное обеспечение сельского хозяйства;

питомники.

Вспомогательные виды разрешенного использования: обслуживание автотранспорта (парковки, гаражи для служебных машин).

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

магазины;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: предельная максимальная общая площадь магазинов – 500 квадратных метров.

*Зона природных ландшафтов Р-3*

Зона природных ландшафтов выделена для обеспечения условий сохранения природных ландшафтов и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, воспроизводства лесной растительности.

Основные виды разрешенного использования:

обеспечение научной деятельности;

отдых (рекреация);

охрана природных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования: обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

пчеловодство;

питомники;

недропользование;

отдых (рекреация);

связь;

транспорт.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

отдых (рекреация) допускает только возведение объектов, не являющихся объектами капитального строительства: обустройство мест для занятий спортом, физкультурой, пешими прогулками, для отдыха, создание необходимой для отдыха (рекреации) инфраструктуры;

минимальная площадь озеленения территории земельных участков должна составлять 97 процентов от общей площади земельного участка.

Правовой режим территорий, на которые распространяется действие лесного законодательства, определяется в соответствии с требованиями лесного законодательства.

*Зона центра обслуживания рекреационных территорий Р-4*

Зона центра обслуживания рекреационных территорий Р-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития на городских рекреационных территориях общественных центров с широким спектром обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования:

природно-познавательный туризм;

культурное развитие;

общественное питание;

развлечения;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

историко-культурная деятельность;

обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

здравоохранение (пункты оказания медицинской помощи);

магазины.

Условно разрешенные виды использования:

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

здравоохранение;

религиозное использование;

гостиничное обслуживание;

туристическое обслуживание;

связь;

санаторная деятельность;

охота и рыбалка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[24]](#footnote-24); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 1;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне Р-4, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона дачной застройки Р-5*

Зона дачной застройки Р-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий дачных объединений граждан, предназначенных для отдыха, с правом возведения жилого дачного дома этажностью до 3 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

ведение дачного хозяйства;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты гаражного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

культурное развитие;

религиозное использование;

амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

дошкольное, начальное и среднее общее образование;

магазины;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилых дачных домов:

минимальные и максимальные размеры земельных участков – от 1000 квадратных метров до 2500 квадратных метров;

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения жилого дачного дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань жилого дачного дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала[[25]](#footnote-25); боковые и задние грани жилого дачного дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 метра от границ смежных земельных участков;

предельное количество этажей – 3;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальный процент озеленения и благоустройства в границах земельных участков жилых дачных домов – 30 процентов;

предельное количество этажей объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – 1000 квадратных метров;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1000 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения (за исключением жилых дачных домов), расположенного в территориальной зоне Р-5, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона городских лесов ЗГЛ*

Назначение и правовой режим территорий, занятых городскими лесами, устанавливаются в соответствии с лесным законодательством в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права граждан на благоприятную окружающую среду.

**Статья 36. Градостроительные регламенты сельскохозяйственных зон**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ-1*

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения и развития сельскохозяйственных угодий, предотвращения их использования в иных целях.

Основные виды разрешенного использования:

растениеводство;

ведение огородничества;

зеленые насаждения (озеленение);

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

животноводство;

птицеводство;

рыбоводство;

пчеловодство;

хранение и первичная переработка сельскохозяйственной продукции;

обеспечение сельскохозяйственного производства;

ведение личного подсобного хозяйства;

связь;

трубопроводный транспорт.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

*Зона размещения объектов, предназначенных для ведения сельского хозяйства, СХ-2*

Зона размещения объектов, предназначенных для ведения сельского хозяйства, СХ-2 выделена в целях сохранения и развития производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их деятельность инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования:

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;

обеспечение сельскохозяйственного производства;

научное обеспечение сельского хозяйства;

земельные участки (территории) общего пользования;

ветеринарное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдых (рекреация);

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

производственная деятельность;

склады;

бытовое обслуживание;

магазины;

общественное питание;

объекты придорожного сервиса;

сельскохозяйственные рынки;

связь.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению (нормированию).

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 метров) земельного участка[[26]](#footnote-26); боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка;

предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 процентов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства:

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 2,4;

предельное количество этажей магазинов – 2 этажа;

предельная максимальная общая площадь магазинов – 1500 квадратных метров.

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в территориальной зоне СХ-2, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

*Зона коллективных садов и садовых земельных участков СХ-3*

Зона коллективных садов и садовых земельных участков СХ-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также для отдыха при соблюдении указанных ниже видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Основные виды разрешенного использования:

ведение садоводства;

обслуживание автотранспорта;

водные объекты (противопожарные водоемы, резервуары);

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты гаражного назначения.

Условно разрешенные виды использования:

магазины;

спорт;

связь;

ведение огородничества;

ведение дачного хозяйства.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для ведения огородничества, садоводства составляют от 400 квадратных метров до 1100 квадратных метров[[27]](#footnote-27).

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилых дачных домов) не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для ведения дачного хозяйства составляют от 1000 квадратных метров до 2500 квадратных метров.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) жилых дачных домов:

минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань дачного жилого дома может располагаться по створу сложившейся застройки в пределах квартала[[28]](#footnote-28); боковые и задние грани дачного жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. Боковые и задние грани вспомогательных (хозяйственных) строений должны располагаться на расстоянии не менее 1 метра от границ смежных земельных участков.

предельное количество этажей – 3 этажа;

предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 метров;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 процентов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для иных видов деятельности, не подлежат установлению.

Иные предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства: предельная максимальная общая площадь магазинов – 100 квадратных метров.

**Статья 37. Градостроительный регламент зоны развития застройки**

*Зона развития застройки ЗРЗ*

Градостроительные регламенты в пределах границ зоны развития застройки ЗРЗ устанавливаются в соответствии с функциональным зонированием. установленным Генеральным планом развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденной документацией по планировке территории.

Зона развития застройки ЗРЗ выделена для формирования районов с возможностью определения параметров застройки и набора услуг. После обсуждения и утверждения документации по планировке территории в настоящие Правила землепользования и застройки вносятся изменения применительно к соответствующей зоне развития застройки на подлежащей освоению территории.

Основные виды разрешенного использования: фактическое использование объектов недвижимости в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

**Статья 38. Градостроительный регламент зоны комплексного развития территории**

*Зона комплексного развития территории КРТ*

Зона комплексного развития территорий КРТ выделена для обеспечения эффективного ее использования путем разработки и утверждения документации по планировке территории для формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка;

многоэтажная жилая застройка;

социальное обслуживание;

бытовое обслуживание;

здравоохранение;

образование и просвещение;

культурное развитие;

общественное управление;

обеспечение научной деятельности;

деловое управление;

банковская и страховая деятельность;

общественное питание;

объекты торговли;

гостиничное обслуживание (за исключением апартаментов);

развлечения;

обслуживание автотранспорта;

объекты гаражного назначения;

выставочно-ярмарочная деятельность;

спорт;

обеспечение внутреннего правопорядка;

историко-культурная деятельность;

производственная деятельность (не выше V класса опасности по санитарной классификации);

земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

религиозное использование;

гостиничное обслуживание (апартаменты);

объекты придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки);

связь.

Предельная минимальная площадь земельного участка, предназначенного для жилой застройки, устанавливается документацией по планировке территории.

Предельная минимальная площадь земельного участка с иными видами разрешенного использования не подлежит установлению.

Предельная максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

Минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование расположенного на нем объекта капитального строительства со всеми элементами благоустройства.

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (для жилой застройки):

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – до 100 процентов;

минимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 процентов;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4;

минимальная площадь территории, занятой зелеными насаждениями, – 10 процентов.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства (за исключением жилой застройки):

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

максимальный коэффициент строительного использования земельного участка – 4;

минимальная площадь территории, занятой зелеными насаждениями – 10 процентов.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта – 1 веломесто на 10 квартир.

минимальная плотность велопешеходной сети[[29]](#footnote-29) – 10 километров на квадратный метр;

обеспеченность дошкольными образовательными организациями – 60 мест на 1000 жителей;

максимально допустимый уровень территориальной доступности – 300 метров;

обеспеченность общеобразовательными организациями – 120 мест на 1000 жителей;

максимально допустимый уровень территориальной доступности – 500 метров.

Иные расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются нормативами градостроительного проектирования городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург».

Внешний вид здания, строения, сооружения, расположенного в зоне КРТ, должен соответствовать согласованному в установленном муниципальными нормативными правовыми актами порядке архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

Глава 8. Градостроительные регламенты, устанавливающие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в целях охраны объектов культурного наследия**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, определяются особыми режимами использования земель, которые утверждаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах защитных зон объектов культурного наследия, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 40. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в границах санитарно-защитных зон и иных зон с особыми условиями использования территории**

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитной зоны, указываются в решении об установлении санитарно-защитной зоны.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зон затопления, подтопления, охранных зон, приаэродромной территории, иных зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 9. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется

**Статья 41. Территории, на земельные участки в пределах которых действие градостроительных регламентов не распространяется**

На карте градостроительного зонирования (раздел 2 настоящих Правил), помимо территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории, отображены основные территории общего пользования (парки, набережные, скверы, бульвары).

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «город Екатеринбург» выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты и на которые не распространяется их действие (таблица № 2).

Т а б л и ц а № 2

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение территории | Наименование территории |
| ТОП-1 | Территории общего пользования (парки, набережные) |
| ТОП-2 | Территории общего пользования (скверы, бульвары) |
| ТОП-3 | Территории общего пользования (улично-дорожная сеть) |
| ТОКН | Территории объектов культурного наследия |
| ТЖД | Территории железной дороги федерального подчинения |

*Территории общего пользования (парки, набережные) ТОП-1*

Назначение территорий:

парки;

набережные;

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

игровые площадки;

спортплощадки;

прокат игрового и спортивного инвентаря;

комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

компьютерные залы, интернет-кафе;

танцплощадки, дискотеки;

летние театры и эстрады;

тиры;

предприятия общественного питания;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;

озеленение;

малые архитектурные формы;

вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;

пункты оказания первой медицинской помощи;

оранжереи;

хозяйственные корпуса;

участковые пункты милиции;

общественные туалеты;

резервуары для хранения воды;

объекты пожарной охраны;

обслуживание автотранспорта (парковки);

площадки для выгула собак.

*Территории общего пользования (скверы, бульвары) ТОП-2*

Назначение территорий:

зеленые насаждения;

мемориальные комплексы;

дендропарки;

игровые площадки;

вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;

летние театры и эстрады;

общественные туалеты;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, обслуживания и общественного питания.

*Территории общего пользования (улично-дорожная сеть) ТОП-3*

Назначение территорий:

магистральные городские дороги;

магистральные улицы общегородского значения;

магистральные улицы районного значения;

улицы местного значения;

пешеходные улицы и площади;

иные объекты улично-дорожной сети;

объекты и линейные объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения);

железнодорожный транспорт (размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе вестибюлей метро, посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров);

обслуживание автотранспорта;

зеленые насаждения;

малые архитектурные формы;

подземные и надземные пешеходные переходы;

развязки, путепроводы, тоннели;

объекты охраны общественного порядка;

стоянки и остановки общественного транспорта (в том числе ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);

нестационарные объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

объекты придорожного сервиса (размещение автозаправочных станций);

объекты городской навигации и рекламы;

объекты связи.

*Территория объектов культурного наследия ТОКН*

Территории объектов культурного наследия ТОКН выделены для определения границ земельных участков, на которых расположены памятники и ансамбли, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия, а также памятники и ансамбли, являющиеся выявленными объектами культурного наследия.

Назначение:

историко-культурная деятельность;

общественные туалеты;

некапитальные объекты торговли;

некапитальные объекты общественного питания.

*Территории железной дороги федерального подчинения ТЖД*

В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги федерального подчинения ТЖД не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального подчинения определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

1. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-1)
2. 1. В жилых зонах многоэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, расположенного на земельном участке, смежном с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15 процентов от общей площади дома. [↑](#footnote-ref-2)
3. 1. В жилых зонах многоэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, расположенного на земельном участке, смежном с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15 процентов от общей площади дома. [↑](#footnote-ref-3)
4. 2. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-4)
5. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

    2. Зона размещения объектов религиозного назначения независимо от конфессии. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-11)
12. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-12)
13. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-13)
14. 1. В жилых зонах малоэтажных многоквартирных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, расположенного на земельном участке, смежном с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15 процентов от общей площади дома. [↑](#footnote-ref-14)
15. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-15)
16. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-16)
17. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-17)
18. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-18)
19. 1. В жилых зонах многоэтажных жилых домов допускается размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, расположенного на земельном участке, смежном с территорией общего пользования, если площадь таких помещений в многоквартирном доме составляет не более 15 процентов от общей площади дома. [↑](#footnote-ref-19)
20. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-20)
21. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-21)
22. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-22)
23. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-23)
24. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-24)
25. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-25)
26. 1. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-26)
27. [↑](#footnote-ref-27)
28. 1. Минимальный размер земельного участка не применяется в случае образования земельного участка в результате объединения (увеличения площади земельного участка).

    2. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки. [↑](#footnote-ref-28)
29. 1. Для целей настоящих Правил землепользования и застройки под велопешеходной сетью понимаются велосипедные и пешеходные сети (как раздельные, так и совмещенные). [↑](#footnote-ref-29)