

## **Правила землепользования и застройки города Пензы**

### **Глава 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки города Пензы и внесения изменений в указанные Правила**

#### **Раздел 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Правила землепользования и застройки города Пензы (далее также - Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом города Пензы, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пензенской области и города Пензы.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 N 916-44/4.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Пензы - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

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

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовка документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

2. В области землепользования и застройки к полномочиям Пензенской городской Думы относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки города Пензы.

3. К полномочиям главы администрации города Пензы относятся:

- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, направлении проекта правил землепользования и застройки в Пензенскую городскую Думу или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. К полномочиям администрации города Пензы относятся:

- принятие решений о подготовке документации по планировке территории;
- обеспечение подготовки документации по планировке территории;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;
- выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

## **Раздел 2. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящего раздела определяется решением Пензенской городской Думы.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Пензы, перечень документов, направляемых заявителями в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Пензы по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов, утверждается постановлением администрации города Пензы.

## **Раздел 3. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне в разделах 3-8 главы 2 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов

местного самоуправления города Пензы, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. В пределах одного земельного участка допускается при соблюдении установленных градостроительных регламентов размещение двух и более основных видов разрешенного использования. При этом действие вышеуказанной нормы не распространяется на земельные участки, предназначенные для благоустройства или размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства.

#### **Раздел 4. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

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

- а) проектов планировки как отдельных документов;
- б) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- в) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- г) проектов межевания как отдельных документов;
- д) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- е) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

3. Решения по развитию территории в составе проектов планировки и проектов межевания должны предлагаться с учетом возможностей инженерного обеспечения территории в соответствии со схемами водо-, газо-, тепло- и электроснабжения города Пензы.

Проекты планировки и проекты межевания разрабатываются на основе актуализированных топографических материалов в масштабе М1:2000, М1:500.

4. Внесение изменений в документацию по планировке допускается в случаях:

- необходимости изменения красных линий, установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории, если такое изменение не противоречит Генеральному плану;
- необходимости изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившихся в ходе градостроительного развития территории;
- внесения изменений в Генеральный план, которые влекут за собой соответствующие изменения в документации по планировке;
- внесения изменений в настоящие Правила, которые влекут за собой соответствующие изменения в документации по планировке.

5. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

6. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории регулируются законодательством о градостроительной деятельности Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Пензы.

7. Проект планировки и проект межевания до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, за исключением, установленных градостроительным законодательством.

## **Раздел 5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Пензы**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Пензы (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Пензы, утверждаемым постановлением администрации города Пензы.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления города Пензы в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Пензы;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации города Пензы.

5. Глава администрации города Пензы с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации города Пензы определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию города Пензы.

6. Основаниями для рассмотрения главой администрации города Пензы вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Пензы, возникшее в результате внесения в Генеральный план города Пензы изменений;

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

7. Глава администрации города Пензы не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

8. Администрация города Пензы осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Пензы, схемам территориального

планирования Пензенской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в пункте 8 настоящего раздела проверки администрация города Пензы направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе города Пензы или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 8 настоящего раздела, в Комиссию на доработку.

10. Глава города Пензы при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом решением Пензенской городской Думы.

12. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации города Пензы. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава администрации города Пензы в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в пункте 12 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Пензенскую городскую Думу или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Пензенской городской Думой.

15. Пензенская городская Дума по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе администрации города Пензы на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города Пензы, иной официальной информации.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Пензенской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Пензы в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Пензенской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

## **Глава 2. Градостроительные регламенты**

### **Раздел 1. Общие сведения о градостроительном регламенте**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования города Пензы;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Пензенской области или уполномоченными органами местного самоуправления города Пензы в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящего раздела земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Определение количества парковочных мест необходимо осуществлять в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 30.10.2015 N 299-13/6.

## **Раздел 2. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории городского округа выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон               |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
|                                         | <b>Общественно-деловые и коммерческие зоны</b> |

|      |                                                                                 |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ц-1  | Зона обслуживания и деловой активности городского центра                        |
| Ц-2  | Зона обслуживания и деловой активности местного значения                        |
| Ц-3  | Зона обслуживания и деловой активности при промышленных узлах                   |
| Ц-4  | Зона обслуживания, деловой и производственной активности при транспортных узлах |
| Ц-5  | Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций                         |
| Ц-6  | Зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов                         |
| Ц-7  | Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов         |
| Ц-8  | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений                                |
| Ц-9  | Зона культовых сооружений                                                       |
| Ц-10 | Зона памятников, объектов культурного наследия                                  |
|      | <b>Жилые зоны</b>                                                               |
| Ж-1  | Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа                                      |
| Ж-2  | Зона малоэтажной жилой застройки 2-5 этажа                                      |
| Ж-3  | Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей                                 |
| Ж-4  | Зона коллективных садов                                                         |
|      | <b>Зоны специального назначения</b>                                             |
| СН-1 | Зона кладбищ и мемориальных парков                                              |
| СН-2 | Зона режимных объектов ограниченного доступа                                    |
| СН-3 | Зона теплиц, питомников                                                         |
| СН-4 | Зона полигонов коммунальных отходов, отвалов, шламонакопителей                  |
|      | <b>Производственные и коммунальные зоны</b>                                     |
| ПК-1 | Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса                          |
| ПК-2 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса                           |
| ПК-3 | Зона производственно-коммунальных объектов IV класса                            |
| ПК-4 | Зона производственно-коммунальных объектов V класса                             |
|      | <b>Природно-рекреационные зоны</b>                                              |
| Р-1  | Зона особо охраняемых природных территорий                                      |
| Р-2  | Зона городской рекреации                                                        |
| Р-3  | Зона открытых пространств                                                       |
| Р-4  | Зона рекреационно-природных территорий                                          |
|      | <b>Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры</b>                            |
| Т-1  | Зона объектов инженерной инфраструктуры                                         |
| Т-2  | Зона объектов автомобильного транспорта                                         |
| Т-3  | Зона объектов железнодорожного транспорта                                       |
| Т-4  | Зона объектов воздушного транспорта                                             |

### Раздел 3. Общественно-деловые и коммерческие зоны

#### 1. Ц-1. Зона обслуживания и деловой активности городского центра

Зона центральных функций выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- административные здания;
- учреждения культуры и искусства;
- консульские представительства;

- магазины торговой площадью до 300 кв.м;
- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты;
- предприятия общественного питания;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции;
- кредитно-финансовые учреждения;
- почтамт, отделения связи;
- пожарные части, пожарные депо;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- здания многофункционального использования с размещением торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения;
- клубы (дома культуры);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- станции скорой помощи;
- поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- общественные объединения, суды, юридические консультации, нотариальные конторы;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства;
- апартамент-отели (здания с жилыми помещениями (в виде гостиничных номеров или квартир типа), предназначенные для временного проживания).

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- гаражи;
- объекты ГО и ЧС.

#### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса.

#### 1.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м, для основного вида разрешенного использования "здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первом и/или втором этажах офисов, торговых помещений и объектов культурного и обслуживающего назначения" - 2000 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 7 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 40 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 1.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

1.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

1.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

1.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **2. Ц-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения**

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования центров планировочных районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

2.1. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений;
- административные здания;
- гостиницы;
- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- учреждения культуры, искусства и досуга;
- многофункциональные развлекательные комплексы;
- финансово-кредитные учреждения;
- почтамт, отделения связи;
- общественные организации, суды, юридические консультации, нотариальные конторы;
- центры по предоставлению полиграфических услуг, издательства;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения, туристические агентства, информационные центры, справочные бюро, кассы;
- спортивные залы и площадки, спортивные комплексы, плавательные бассейны, аквапарки;
- спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты;
- магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- рынки;
- предприятия общественного питания;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- поликлиники;
- жилые дома блокированной застройки;
- центры социальной помощи;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- станции скорой помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;

- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;

- объекты ГО и ЧС;

- гаражи;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

2.3. Условно разрешенные виды использования:

- торговый центр с АЗС;

- гаражи боксового типа;

- объекты автосервиса.

2.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м, для основного вида разрешенного использования "многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением на первом и/или втором этажах нежилых помещений" - 2000 кв.м;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м, для вида разрешенного использования "жилые дома блокированной застройки" - 0 м со стороны смежных (блокируемых) земельных участков и 5 м со стороны улицы;

- предельное количество надземных этажей - не более 18 этажей; для вида разрешенного использования "жилые дома блокированной застройки" - не более 3 этажей; для вида разрешенного использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 80 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

2.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;

- предельная высота объектов - 40 м;

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;

- максимальный процент застройки территории - 80;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

2.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

2.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

2.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

### 3. Ц-3. Зона обслуживания и деловой активности при промышленных узлах

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.

### 3.1. Основные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые комплексы, торговые центры, торгово-выставочные комплексы;
- объекты складского назначения различного профиля;
- торговые базы;
- административные здания;
- научные организации, учреждения, проектные организации, проектные и конструкторские бюро;
- технопарки;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- отделения связи;
- таможня;
- финансово-кредитные учреждения;
- нотариальные конторы;
- предприятия общественного питания;
- объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- отделения, участковые пункты полиции;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- объекты придорожного сервиса;
- гостиницы;
- учреждения образования;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- пожарные части, пожарные депо;
- бизнес-инкубаторы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- автосалоны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

### 3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи грузовых автомобилей, гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения, гаражи легковых автомобилей такси и проката, грузовых автомобилей, автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- гаражи;
- вертолетные площадки;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### 3.3. Условно разрешенные виды использования:

- рынки;
- гаражи боксового типа;
- общежития;
- производственные и промышленные предприятия V класса вредности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных.

### 3.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 55 от площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 5 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 3.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

3.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

3.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

3.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

3.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

#### **4. Ц-4. Зона обслуживания, деловой и производственной активности при транспортных узлах**

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала, железнодорожного вокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал, речной вокзал;
- справочные бюро, кассы и др.;
- таможни;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- административные здания;
- магазины, торговые центры;
- предприятия общественного питания;
- транспортные агентства, туристические агентства;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородный переговорный пункт;
- гостиницы;
- отделения, участковые пункты полиции;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- пожарные части, пожарные депо;
- автозаправочные станции;

- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объекты автосервиса;
- технопарки;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- магазины;
- торговые центры;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

#### 4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- гаражи;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 4.3. Условно разрешенные виды использования:

- здания многофункционального использования, в том числе с квартирами на верхних этажах (третий и выше) и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- коммерческие мастерские, предприятия экологически чистого производства или V класса вредности;
- выставочные центры;
- гаражи боксового типа;
- автосалоны.

#### 4.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 55 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м; для условно разрешенного вида использования "здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах (третий и выше) и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения" - 2000 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 17 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 75 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 4.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 4.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 4.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 4.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

4.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **5. Ц-5. Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций**

Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания.

5.1. Основные виды разрешенного использования:

- рынки;
- магазины, торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- многофункциональные развлекательные и досуговые комплексы;
- автосалоны;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- ресторанные комплексы с видовой площадкой;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

5.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, склады;
- холодильные камеры;
- справочные бюро, радиоузлы;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

5.3. Условно разрешенные виды использования:

- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса.

5.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- предельное количество надземных этажей - не более 9 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 45 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 5.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

5.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

5.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

5.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

5.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **6. Ц-6. Зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов**

6.1. Основные виды разрешенного использования:

- больницы, роддома, госпитали;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- гостиницы;
- отделения связи;
- центры социальной помощи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- реабилитационные восстановительные центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

6.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственно-административные здания;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- морги, залы ритуальных услуг;
- общежития (на территориях санаториев);
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;

- открытые автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- вертолетные площадки;
- объекты ГО и ЧС;
- магазины;
- объекты санитарной очистки территории;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

6.3. Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- гаражи боксового типа.

6.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 40 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 35 от площади земельного участка;
- предельное количество надземных этажей - не более 12 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 50 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 6.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

6.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

6.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

6.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

6.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **7. Ц-7. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов**

7.1. Основные виды разрешенного использования:

- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные, административные корпуса;
- научные комплексы;
- технопарки;
- мастерские (учебно-производственные, художественные, скульптурные, столярные и т.п.);
- учебные полигоны;
- библиотеки, архивы, компьютерные центры;
- общежития;
- физкультурно-оздоровительные объекты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;

- предприятия общественного питания;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- отделения, участковые пункты полиции;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- бизнес-инкубаторы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства;

#### 7.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- профилактории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 7.3. Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы.

#### 7.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 40 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 35 от площади земельного участка;
- предельное количество надземных этажей - не более 12 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 50 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 7.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 7.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 7.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 7.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## 8. Ц-8. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

### 8.1. Основные виды разрешенного использования:

- спортивные залы или комплексы;
- спортивные арены;
- аквапарки;
- велотреки;
- автодромы, мотодромы, картинги;
- яхтклубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- площадки экстремального спорта;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- бани, сауны;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- поликлиники;
- предприятия общественного питания;
- детские сады;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- ипподромы, манежи, школы верховой езды;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

#### 8.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- общежития;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 8.3. Условно разрешенные виды использования:

- магазины.

#### 8.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 55 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 15 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 2000 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 9 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 60 м.
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 8.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 8.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

8.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

8.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **9. Ц-9. Зона культовых сооружений**

9.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- школы религиозного воспитания;
- хозяйственные строения;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

9.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

9.3. Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы.

9.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 70 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 15 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 80 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 3 этажей;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 9.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

9.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

9.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

9.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **10. Ц-10. Зона памятников, объектов культурного наследия**

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

## **Раздел 4. Жилые зоны**

### **1. Ж-1. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажа**

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов и жилых домов блокированного типа.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома с количеством блоков не более 4-х;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей торговой площадью не более 150 кв.м;
- спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, детские площадки, площадки для отдыха;
- отделения связи;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- отделения, участковые пункты полиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- центры реабилитации инвалидов;
- учреждения культуры и искусства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- физкультурно-оздоровительные комплексы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки (сарай, гаражи, бани и пр.);
- теплицы, оранжереи;
- автостоянки временного хранения перед объектами основного и (или) условно разрешенного видов использования;
- объекты ГО и ЧС;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

1.3. Условно разрешенные виды использования:

- административные здания;

- ветлечебницы без постоянного содержания животных.

#### 1.4. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов:

- площадь участка:

- а) минимальная - 460 кв.м; для вновь предоставляемых земельных участков - 600 кв.м;

- б) максимальная - 1500 кв.м; для земельных участков, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, максимальная площадь определяется законом Пензенской области от 04.03.2015 N 2693-ЗПО "О регулировании земельных отношений на территории Пензенской области";

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - 40 от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта:

- а) со стороны улицы - 5 м;

- б) со стороны смежных земельных участков - 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 16 м;

- предельное количество наземных этажей - не более 3 этажей;

- предельное количество надземных этажей для вспомогательных строений - не более 2 этажей;

- предельная высота для вспомогательных строений - 12 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 1.5. Параметры застройки для нежилых зданий:

- минимальная площадь участка - 400 кв.м;

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- предельное количество надземных этажей - не более 3 этажей;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- минимальный процент озеленения территории - 20 от площади земельного участка;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 1.6. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;

- предельная высота объектов - 40 м;

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;

- максимальный процент застройки территории - 80;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 1.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 1.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 1.9. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м, минимальная площадь части земельного участка под один блок - 150 кв.м;

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- минимальный процент благоустройства территории - 40 от площади земельного участка;

- предельная высота зданий, строений - 16 м;

- предельное количество наземных этажей - не более 3 этажей;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- а) со стороны улицы - 5 м;

б) со стороны смежных (блокируемых) участков - 0 м;  
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

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

## **2. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки 2-5 этажей**

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей.

### **2.1. Основные виды разрешенного использования:**

- блокированные жилые дома (2-3 этажа);
- многоквартирные жилые дома (2-5 этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- аптеки, аптечные пункты, оптика;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортзалы, бассейны;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- клубы;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- общежития;
- магазины торговой площадью не более 600 кв.м;
- отделения связи;
- пожарные депо, пожарные части;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- отделения, участковые пункты полиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- учреждения культуры и искусства;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

### **2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;
- объекты ГО и ЧС;
- подземные, полуподземные, наземные гаражи;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **2.3. Условно разрешенные виды использования:**

- административные здания;
- гостиницы;
- отделения банков;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- объекты автосервиса;
- гаражи боксового типа.

### **2.4. Параметры застройки для блокированных жилых домов:**

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м, минимальная площадь земельного участка для одного блока - 150 кв.м;
- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;
- минимальный процент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - 40% от площади земельного участка;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 16 м;
- предельное количество наземных этажей - не более 3 этажей;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий:

- а) со стороны улицы - 5 м;

- б) со стороны смежных (блокируемых) участков - 0 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

2.5. Параметры застройки для многоквартирных жилых домов 2-5 этажей, общежитий:

- минимальная площадь участка - 1000 кв.м;
- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 15 от площади земельного участка;
- предельное количество надземных этажей - не менее 2 этажей и не более 5 этажей;
- предельная высота зданий, строений - 23,5 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

2.6. Параметры застройки для вспомогательных видов:

- предельное количество надземных этажей - не более 2 этажей;
- предельная высота объектов - 12 м.

2.7. Параметры застройки для нежилых зданий:

- минимальная площадь участка - 400 кв.м;
- максимальный процент застройки территории - 70;
- предельное количество надземных этажей - не более 5 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 23,5 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

2.8. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

2.9. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

2.10. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

2.11. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

### **3. Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей**

Зона многоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей.

#### **3.1. Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей с встроенными (первый, второй этажи) и/или пристроенными объектами социально-бытового обслуживания, административными и торговыми помещениями;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- общежития;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- учреждения дополнительного образования;
- поликлиники, отделения больниц;
- станции скорой помощи;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- магазины торговой площадью не более 3000 кв.м;
- учреждения культуры и искусства;
- объекты коммунально-бытового обслуживания, в том числе жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения связи;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зеленые насаждения общего пользования без права возведения объектов капитального строительства.

#### **3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- подземные, полуподземные, наземные гаражи;
- объекты ГО и ЧС;
- автостоянки перед объектами основных и (или) условных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### **3.3. Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы;
- административные здания;
- центры социальной помощи;
- дома-интернаты;
- ветлечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа;
- автозаправочные станции;
- объекты автосервиса;
- предприятия общественного питания (до 100 посадочных мест);
- автосалоны.

#### **3.4. Параметры застройки для многоэтажных жилых домов, общежитий:**

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв.м;
- максимальный процент застройки территории - 50 от площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельное количество надземных этажей - не более 25 этажей;
- предельная высота зданий, строений - 80 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 3.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

3.5. Параметры застройки для нежилых зданий:

- минимальная площадь участка - 400 кв.м;
- максимальный процент застройки территории - 70;
- предельное количество надземных этажей - не более 18 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 90 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

3.6. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

3.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

3.8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

3.9. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

#### **4. Ж-4. Зона коллективных садов**

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- садоводство;
- огородничество,
- дачное хозяйство;
- открытые автостоянки временного хранения легковых автомобилей;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- водозаборы, противопожарные водоемы, общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для сбора мусора;
- административные здания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;

- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

- объекты, связанные с отправлением культа.

#### 4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- индивидуальные гаражи или автостоянки;

- объекты ГО и ЧС;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 4.3. Условно разрешенные виды использования:

- магазины;

- коллективные овощехранилища;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- ветлечебницы без содержания животных.

#### 4.4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 400 кв.м, максимальная площадь земельного участка для основных видов разрешенного использования "садоводство", "огородничество" - 1500 кв.м, для основного вида разрешенного использования "дачное хозяйство" - 1000 кв.м;

- максимальный процент застройки территории - 60 от площади земельного участка;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 13,6 м;

- предельное количество этажей - не более 2 этажей.

#### 4.5. Параметры застройки для вспомогательных строений:

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;

- предельная высота объектов - 7 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 4.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 4.6. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;

- предельная высота объектов - 40 м;

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;

- максимальный процент застройки территории - 80;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 4.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 4.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## Раздел 5. Зоны специального назначения

### 1. СН-1. Зона кладбищ и мемориальных парков

Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков.

#### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- кладбища;

- крематории;

- колумбарии;

- мемориальные комплексы;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

- залы ритуальных обрядов.

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптечные пункты;
- аллеи, скверы;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- автостоянки перед объектами основного вида разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 1.3. Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления.

#### 1.4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 1500 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальный процент застройки территории - 70;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 1.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 1.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 1.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## 2. СН-2. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Зоны особого режима выделены для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти. Режим использования территории

определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

2.1. Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- объекты, связанные с отправлением культа.

2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования.

Отсутствует необходимость установления.

2.3. Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления.

2.4. Параметры застройки:

- предельное количество этажей - не более 5 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 25 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальный процент застройки территории - 70.

2.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

### **3. СН-3. Зона теплиц, питомников**

3.1. Основные виды разрешенного использования:

- питомники;
- теплицы;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- склады;
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;
- водозаборы;
- объекты ГО и ЧС;
- резервуары для хранения воды.
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

3.3. Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления.

3.4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- предельное количество этажей - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 25 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 3.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

3.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

3.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

3.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

#### **4. СН-4. Зона полигонов коммунальных отходов, отвалов, шламонакопителей**

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- полигоны коммунальных отходов;
- отвалы, гидроотвалы;
- шламонакопители, шламохранилища;
- предприятия по переработке коммунальных отходов;
- предприятия по утилизации шламов, переработанной руды;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- золоотвалы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство.

4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- санитарно-защитное озеленение;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

4.3. Условно разрешенные виды использования.

Отсутствует необходимость установления.

4.4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 3000 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 5 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 50 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальный процент застройки территории - 80.

4.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

4.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

4.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **Раздел 6. Производственные и коммунальные зоны**

### **1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- промышленные предприятия I-II класса вредности;
- коммунально-складские предприятия I-V класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- административные здания;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- отделения связи;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;
- логистические центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автозаправочные станции.

#### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- скверы, бульвары (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания;
- объекты ГО и ЧС;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### **1.3. Условно разрешенные виды использования.**

Отсутствует необходимость установления.

#### **1.4. Параметры застройки:**

- максимальный процент застройки территории - 75 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 7 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 100 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 1.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

1.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

1.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

1.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

1.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2.1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия III-V класса вредности;
- коммунально-складские объекты III-V класса вредности;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;
- гаражи боксового типа;
- объекты автосервиса;
- производственные базы и объекты складского назначения;
- офисы;
- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные пункты;
- пожарные части, пожарные депо;
- отделения связи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;

- логистические центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автозаправочные станции.

#### 2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- предприятия общественного питания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- объекты ГО и ЧС;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 2.3. Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- магазины;
- отделения банков.

#### 2.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 75 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 10 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 7 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 100 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 2.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 2.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 2.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 2.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

#### 2.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

### 3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования

недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

### 3.1. Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские предприятия IV-V класса вредности;
- производственные предприятия IV-V класса вредности;
- гаражи боксового типа;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения;
- административные здания;
- автосалоны;
- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- логистические терминалы;
- оптовые базы;
- магазины;
- объекты автосервиса;
- отделения связи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- отделения, участковые пункты полиции;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных;
- пожарные части, пожарные депо;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;
- логистические центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- автозаправочные станции.

### 3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;
- предприятия общественного питания;
- объекты ГО и ЧС;
- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### 3.3. Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- отделения банков.

### 3.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 65 от площади земельного участка;
- минимальный процент озеленения территории - 15 от площади земельного участка;
- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 7 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 100 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 3.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

3.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80.
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

3.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

3.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

3.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

#### **4. ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса с низким уровнем шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские предприятия V класса вредности;
- производственные предприятия V класса вредности;
- гаражи боксового типа;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения;
- административные здания;
- здания проектных, научно-исследовательских, конструкторских и изыскательских организаций;
- оптовые базы;
- магазины;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты автосервиса;
- автосалоны;
- гостиницы;
- торгово-выставочные комплексы;
- предприятия общественного питания;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- отделения связи;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, питомники, приюты для животных, площадки для дрессировки собак;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- режимные объекты;

- лаборатории (химические, иммунологические, медицинские, производственные);
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- технопарки;
- учебные центры и полигоны промышленных предприятий;
- логистические центры;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

- объекты, связанные с отправлением культа;
- автозаправочные станции.

#### 4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- скверы (озеленение санитарно-защитных зон предприятий);
- открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта;

- спортплощадки, площадки отдыха;

- объекты ГО и ЧС;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

#### 4.3. Условно разрешенные виды использования:

- общежития;

- торговые центры;

- отделения банков.

#### 4.4. Параметры застройки:

- максимальный процент застройки территории - 65 от площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения территории - 15 от площади земельного участка;

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;

- предельное количество надземных этажей - не более 7 этажей; для разрешенного вида использования "объекты автосервиса" - не более 2 этажей;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 100 м;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;

- максимальная площадь земельного участка, занимаемая объектами, указанными в подпункте 4.2 "Вспомогательные виды разрешенного использования" настоящего пункта - 50% от площади земельного участка.

#### 4.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;

- предельная высота объектов - 40 м;

- предельное количество этажей - не более 1 этажа;

- максимальный процент застройки территории - 80;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

#### 4.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

#### 4.7. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 кв.м.

#### 4.8. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## Раздел 7. Природно-рекреационные зоны

## **1. Р-1. Зона особо охраняемых природных территорий**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

## **2. Р-2. Зона городской рекреации**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

### **2.1. Основные виды разрешенного использования:**

- парки;
- зоопарки;
- ботанический сад;
- оранжереи;
- набережные;
- зоны отдыха;
- игровые площадки;
- спортплощадки;
- сооружения для зимнего спорта;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные, тир;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- мемориальные комплексы, памятники, скульптуры;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- участковые пункты полиции;
- объекты пожарной охраны;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- объекты ГО и ЧС;
- дворец бракосочетания;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- школы общеобразовательные.

### **2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные объекты;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

### **2.3. Условно разрешенные виды использования:**

- предприятия общественного питания;
- музеи, выставочные залы, галереи.

### **2.4. Параметры застройки:**

- минимальная площадь земельного участка - 200 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 3 этажей;
- максимальный процент застройки территории - 40;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальный процент озеленения территории - 40 от площади земельного участка.

2.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

2.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

2.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

### **Р-3. Зона открытых пространств**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

3.1. Основные виды разрешенного использования:

- скверы, аллеи, бульвары;
- игровые площадки;
- бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- открытые автостоянки;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- зеленые насаждения;
- благоустройство;
- скульптурные памятники, монументы, композиции;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- паркинги, в том числе многоэтажные;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- зоны отдыха.

3.2. Вспомогательные виды использования:

- комплексы аттракционов;
- объекты ГО и ЧС;
- общественные туалеты;
- прокат спортивного и игрового инвентаря;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

3.3. Условно разрешенные виды использования:

- площадки для выгула собак;
- летние театры и эстрады;
- предприятия общественного питания.

3.4. Параметры застройки:

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 2 этажей; для основного вида разрешенного использования "паркинги, в том числе многоэтажные" - не более 5 этажей;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м;
- максимальный процент застройки территории - 40;
- минимальный процент озеленения территории - 40 от площади земельного участка.

3.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;

- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

3.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

3.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

#### **4. Р-4. Зона рекреационно-природных территорий**

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- лесопарки, лугопарки;
- санитарно-защитные лесополосы;
- автостоянки без права возведения объектов капитального строительства;
- благоустройство;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок;
- зоны отдыха.

4.2. Вспомогательные виды использования (для объектов, относящихся к условно-разрешенным видам использования):

- открытые автостоянки;
- временные павильоны розничной торговли;
- объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

4.3. Условно разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- спортивные сооружения, спортплощадки;
- игровые площадки;
- места для пикников;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты ГО и ЧС;
- площадки для мусоросборников.

4.4. Параметры застройки (для объектов, связанных с отправлением культа, и объектов, относящихся к условно разрешенным видам использования):

- минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м; для условно разрешенного вида использования "санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха" - 2500 кв.м;
- предельное количество надземных этажей - не более 10 этажей;

- предельная высота зданий, строений, сооружений - 40 м;
- максимальный процент застройки территории - 40;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м;
- минимальный процент озеленения территории - 40 от площади земельного участка.

4.5. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв.м;
- предельная высота объектов - 40 м;
- предельное количество этажей - не более 1 этажа;
- максимальный процент застройки территории - 80;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

4.6. Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 300 кв.м;
- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

4.7. Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства:

- максимальная площадь земельного участка - 390 кв.м.

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

## **Раздел 8. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

### **1. Т-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Параметры застройки не подлежат установлению и определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

### **2. Т-2. Зона объектов автомобильного транспорта**

Зона выделяется для размещения крупных объектов автомобильного транспорта; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Параметры застройки не подлежат установлению и определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

### **3. Т-3. Зона объектов железнодорожного транспорта**

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с градостроительными и специальными нормативами.

Параметры застройки не подлежат установлению и определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

### **4. Т-4. Зона объектов воздушного транспорта**

Основные виды разрешенного использования:

- аэропорты, в том числе взлетно-посадочные полосы, терминалы, объекты хранения летательных аппаратов и технических средств, административные здания и технические службы аэропорта, другие сооружения, связанные с приемом и отправкой воздушных судов, обслуживанием воздушных перевозок.

Параметры застройки не подлежат установлению и определяются с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

## **Раздел 9. Ограничения использования земельных участков по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, находящихся на территории города Пензы, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, определяются действующим законодательством, регулирующим отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2. Защитные зоны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Пензы, отображаются на карте зон с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия.

## **Раздел 10. Ограничения использования земельных участков по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах территориальных зон, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными разделами 3-8 главы 2 Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования".

3) приложение N 2 изложить в следующей редакции:

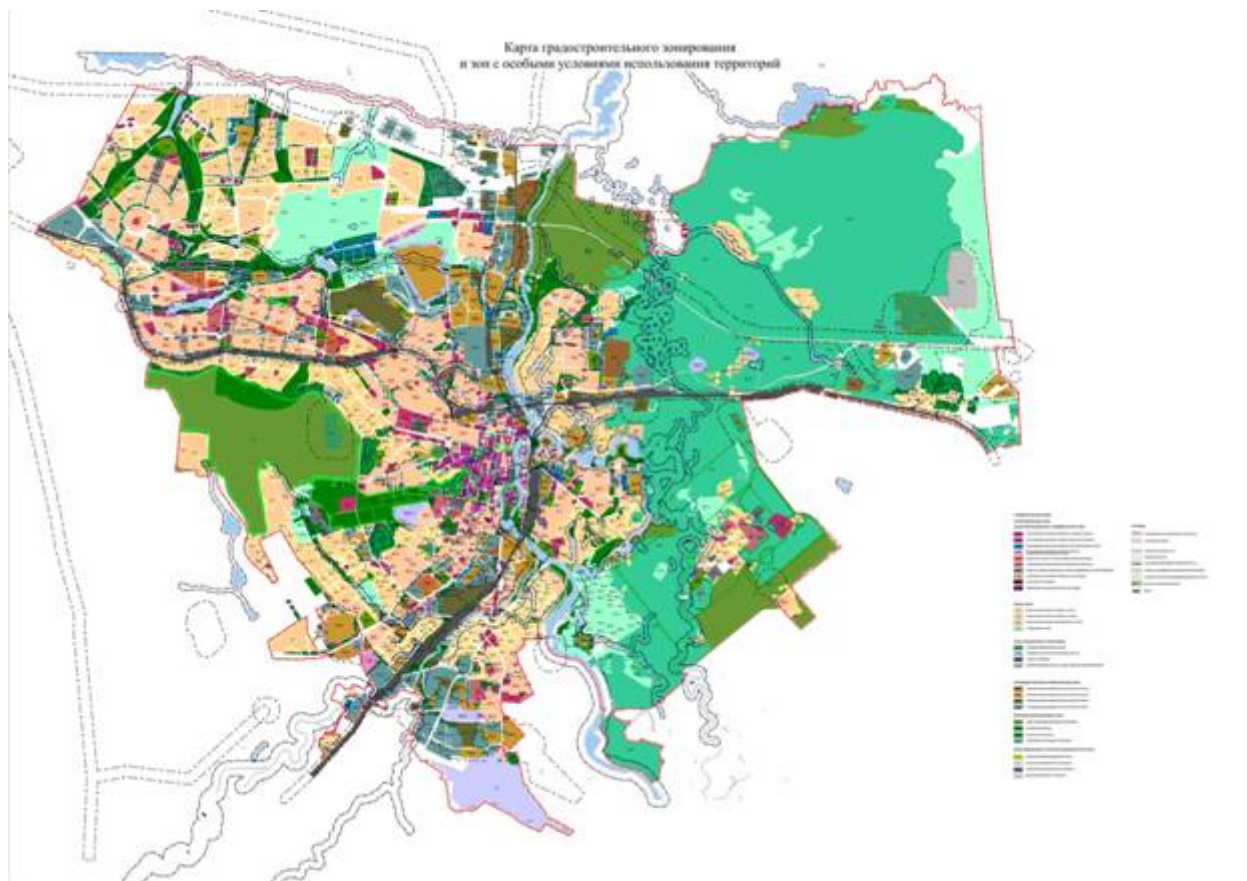
"Приложение N 2

к решению

Пензенской городской Думы

от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5

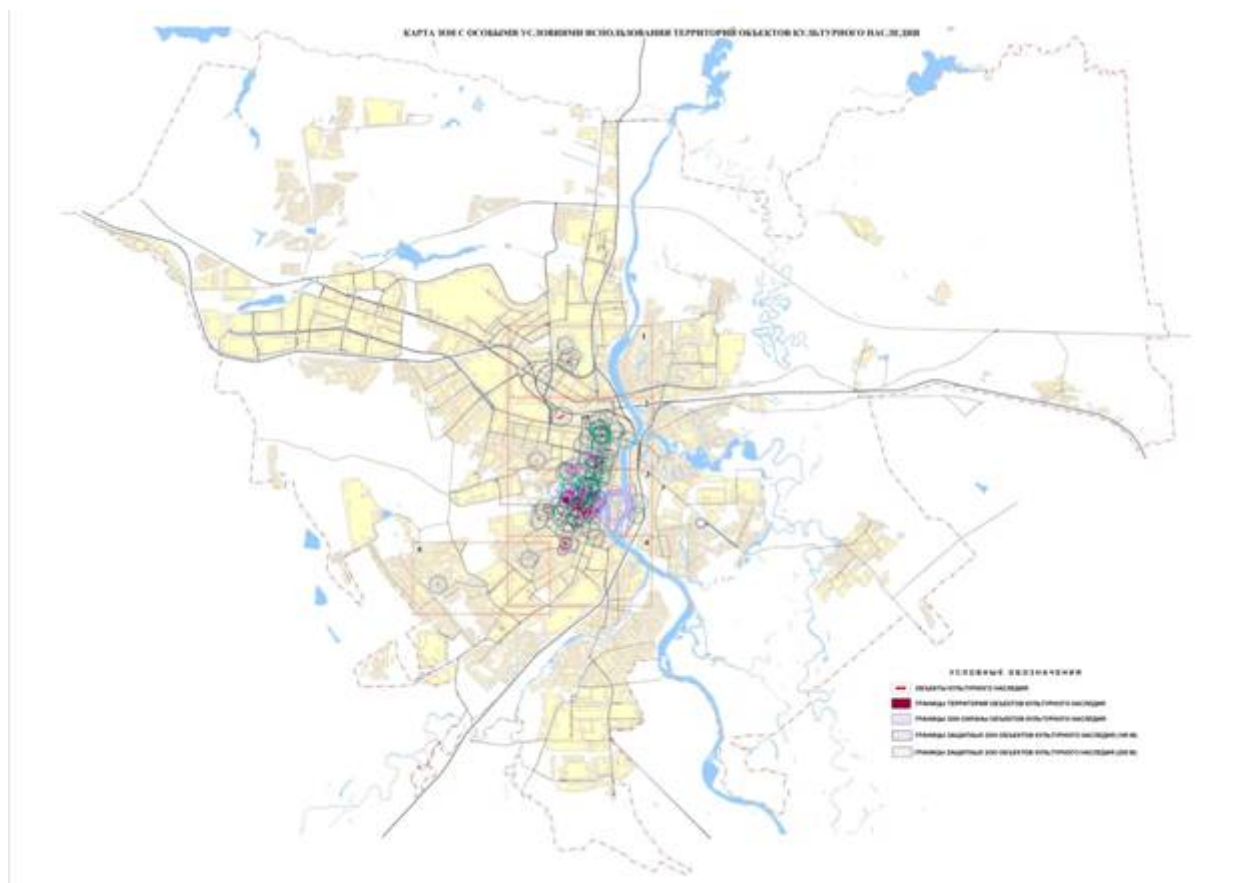
**Карта градостроительного зонирования  
и зон с особыми условиями использования территорий**



4) дополнить приложением N 6 следующего содержания:

"Приложение N 6  
к решению  
Пензенской городской Думы  
от 22 декабря 2009 г. N 229-13/5

**Карта зон  
с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия**



".

2. Настоящее решение опубликовать в средстве массовой информации, определенном для официального опубликования нормативных правовых актов Пензенской городской Думы.

3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава города

В.П. Савельев