|  |  |
| --- | --- |
|  | ПРИЛОЖЕНИЕ  УТВЕРЖДЕНЫ  решением Совета администрации  муниципального образования  Северский район  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ |

**ПРОЕКТ**

**вносимых изменений в правила землепользования и застройки**

**Северского сельского поселения Северского района**

1. В часть Ι «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» правил землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского района (далее – Правила) внести следующие изменения:
   1. Статью 27 изложить в следующей редакции:

«**Статья 27. Согласование архитектурно-градостроительного облика**

Для обеспечения соблюдения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования отображена территория, в границах которой требуется согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства.

Основными целями необходимости рассмотрения и согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства являются:

- улучшение визуального облика муниципального образования, формирование привлекательной и узнаваемой среды;

- обеспечить пространственное единство отдельных элементов планировочной структуры для повышения эффективности использования территорий с учетом сложившихся стилевых характеристик окружающей застройки (окружающих архитектурных объектов);

- обеспечение гармонизации пространственной среды, а также композиционного и средового разнообразия в структуре застройки муниципального образования;

- обеспечение визуальной привлекательности проекта, формирование эстетического восприятия объекта путем цветового решения фасада, наличия архитектурных деталей, элементов декора, подсветки и т.д;

- отражение внешнего и внутреннего вида объекта, а также проработка концепции, того как этот объект впишется в окружающую среду, в существующую застройку, укажет его функциональное значение, градостроительные параметры.

При осуществлении, в границах территориальной зоны архитектурно-градостроительного облика строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового, коммерческого, промышленного и иного назначения (за исключением объектов капитального строительства, указанных в пункте 2 статьи 40.1. и пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.

В соответствии с требованиями, правилами и порядком, установленным постановлением правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства», необходимо разработать проект архитектурно-градостроительного облика объекта и согласовать с уполномоченным органом местного самоуправления. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать 10 рабочих дней.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации:

а) гидротехнических сооружений;

б) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

в) подземных сооружений;

г) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;

д) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

е) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

ж) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

з) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

и) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

к) объектов использования атомной энергии;

л) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации»

1.2. Часть Ι Правил дополнить статьей 32.4 следующего содержания:

**«Статья 32.4. Особенности перевода индивидуального жилого дома в нежилое помещение**

1. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.
2. Согласно части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических и экологических требований, а также правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования Северского сельского поселения Северского района, выданных уполномоченными органами муниципального образования Северский район».

## 2. В часть III «Градостроительные регламенты» Правил внести следующие изменения:

## 2.1. Статью 39 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» изложить в следующей редакции:

### «Статья 39. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства.

3. **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство (реконструкция), содержание жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них;

- разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, возведение гаражей, подсобных сооружений;

- содержание домашних животных в пределах, установленных нормативными правовыми актами.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование основного вида разрешенного использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Для**  **индивидуального**  **жилищного**  **строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 30000 кв. м  Для вновь образуемых, незастроенных земельных участков (за исключением перераспределения и формирования под существующими объектами капитального строительства) из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления:  **минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **максимальная площадь** земельного участка – 1500 кв. м  **Минимальная площадь** земельных участков в целях их формирования под жилыми домами права на которые возникли до вступления в силу изменений в ПЗЗ, а так же в случаях перераспределения земельных участков между существующими -**300 кв.м.**  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Для ведения личного**  **подсобного**  **хозяйства**  **(приусадебный земельный**  **участок) (Код – 2.2)** | Размещение жилого дома, указанного в описании  вида разрешенного  использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных  сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных. | **Минимальная площадь** земельного участка – 800 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м  Для вновь образуемых, незастроенных земельных участков (за исключением перераспределения и формирования под существующими объектами капитального строительства) из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления:  **минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **максимальная площадь** земельного участка – 1500 кв. м  **Минимальная площадь** земельных участков в целях их формирования под жилыми домами права на которые возникли до вступления в силу изменений в ПЗЗ, а так же в случаях перераспределения земельных участков -**300 кв.м**  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Размещение**  **гаражей для**  **собственных нужд**  **(Код – 2.7.2)** | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | **Минимальная площадь** земельного участка 18 кв.м;  **Максимальная площадь** земельного участка - 60 кв.м  **Минимальный отступ** от границ участка со всех сторон 1 метр  **Процент застройки** — 80 %  В условиях существующей застройки, а также при строительстве или реконструкции гаражей в общей линии застройки гаражей, допускается осуществлять строительство без отступов от границ участка  **Этажность** — 1 этаж  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 20 метров  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка:  - не более 40 %  **Количество надземных этажей**:  - до 3 этажей  **Минимальные отступы** от границ земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 3 м (или совпадает с линией застройки)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Осуществление религиозных**  **обрядов**  **(Код – 3.7.1)** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка – 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Площадки для занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – не подлежит установлению  **Максимальный процент застройки** участка – не подлежит установлению  **Минимальный отступ** строений  границ участка – не подлежит установлению  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |
| **Земельные участки**  **(территории) общего**  **пользования**  **(Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Улично-дорожная сеть**  **(Код – 12.0.1)** | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par168), [4.9](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par317), [7.2.3](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительного  регламента не распространяется |
| **Благоустройство территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Действие градостроительного  регламента не распространяется |
| **Земельные участки,**  **входящие в**  **состав**  **общего**  **имущества**  **собственников индивидуальных жилых домов в**  **малоэтажном жилом**  **комплексе**  **(Код – 14.0)** | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | **Минимальная площадь** земельного участка – 50 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка – 6 м  **иные параметры** – не подлежит установлению  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности). |

4. **Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования - строительство и использование объектов капитального строительства, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)** | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Минимальная площадь** земельного для блокированной жилой застройки – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  **Минимальная ширина** земельных участков, подлежащих застройке – 6 м.  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории. |
| **Социальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.2)** | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4 | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Оказание услуг связи**  **(Код - 3.2.3)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | **Минимальная площадь** земельного участка — 100 кв.м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ  участка — 3 метра  **Максимальная высота сооружений** — 20 метров |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание (Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Деловое**  **управление**  **(Код – 4.1)** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Банковская и страховая**  **деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Гостиничное**  **обслуживание**  **(Код – 4.7)** | Размещение гостиниц | **Минимальная площадь** земельного участка - 400 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| **Ремонт**  **автомобилей**  **(Код – 4.9.1.4)** | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 1000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%, процент застройки подземной части не регламентируется  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 10%. |
| **Спорт (Код - 5.1)** | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 10%. |
| **Обеспечение**  **внутреннего**  **правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |

5. **Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Общая площадь теплиц не более 1500 кв.м  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |

## 2.2. Статью 40 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)» изложить в следующей редакции:

### Статья 40. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов (до 4 этажей, включая мансардный), с высокой плотностью застройки.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. **Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

1). Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство (реконструкция), содержание жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

2). К жилой застройке не относятся здания - гостиницы, мотели, вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах и т.п.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Малоэтажная**  **многоквартирная жилая застройка (Код – 2.1.1)** | Размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов, (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Минимальная площадь** земельного участка – 2000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 4 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 40%.  **Минимальный отступ** строений от границ участка – не менее 3 метров, место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, в соответствии с противопожарными и зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.  **Минимальный процент озеленения**  земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)** | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха. | **Минимальная площадь** земельного для блокированной жилой застройки – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  **Минимальная ширина** земельных участков, подлежащих застройке – 6 м.  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Размещение**  **гаражей для**  **собственных нужд (Код – 2.7.2)** | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | **Минимальная площадь** земельного участка 18 кв.м;  **Максимальная площадь** земельного участка - 60 кв.м  **Минимальный отступ** от границ участка со всех сторон 1 метр  **Процент застройки** — 80 %  В условиях существующей застройки, а также при строительстве или реконструкции гаражей в общей линии застройки гаражей, допускается осуществлять строительство без отступов от границ участка  **Этажность** — 1 этаж  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Дошкольное, начальное и**  **среднее общее**  **образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка:  - не более 40 %  **Количество надземных этажей**:  - до 3 этажей  **Минимальные отступы** от границ  земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 3 м (или совпадает с линией застройки)  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Площадки для**  **занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – не подлежит установлению  **Максимальный процент застройки** участка – не подлежит установлению  **Минимальный отступ** строений  границ участка – не подлежит установлению  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Земельные участки (территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Улично-дорожная сеть**  **(Код – 12.0.1)** | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par168), [4.9](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par317), [7.2.3](file:///E:\ИСОГД\ИСОГД%20в%20разделах\раздел%204%20ПЗЗ,%20%20Нормативы\ПЗЗ%20Северское\ПЗЗ%20Северского%20с.п%20№89%20от%2020.05.2021\ПЗЗ_Северское_Том_2%202021%2005%2012%20(Восстановлен).doc#Par458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Благоустройство территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Земельные**  **участки, входящие в состав общего имущества**  **собственников**  **индивидуальных**  **жилых домов в**  **малоэтажном**  **жилом комплексе**  **(Код – 14.0)** | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | **Минимальная площадь** земельного участка – 50 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка – 6 м.  **иные параметры** – не подлежит установлению.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |

4. **Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования - строительство и использование объектов капитального строительства, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельного участка под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование основного вида разрешенного использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Для индивидуального жилищного**  **строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания.  Раздел земельных участков площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории |
| **Социальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.2)** | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4 | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Оказание услуг связи (Код – 3.2.3)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Амбулаторно-поликлиническое**  **обслуживание (Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Объекты**  **культурно-досуговой**  **деятельности (Код – 3.6.1)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание (Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Деловое**  **управление**  **(Код – 4.1)** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Банковская и**  **страховая**  **деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Гостиничное**  **обслуживание**  **(Код – 4.7)** | Размещение гостиниц | **Минимальная площадь** земельного участка - 400 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков. |
| **Ремонт**  **автомобилей**  **(Код – 4.9.1.4)** | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м.  **Максимальная** **площадь** земельного участка - 1000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%, процент застройки подземной части не регламентируется  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 10%. |
| **Спорт (Код - 5.1)** | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 10%. |
| **Обеспечение**  **внутреннего**  **правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Стоянка**  **транспортных средств**  **(Код – 4.9.2)** | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок | **Минимальная площадь** земельного участка - 25 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка - 200 кв. м |

5. **Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.  Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр. |

## 2.3. Статью 41 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)» изложить в следующей редакции:

### «Статья 41. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3)

Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов (8 этажей).

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

**Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

1). Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство (реконструкция), содержание жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

2). К жилой застройке не относятся здания - гостиницы, мотели, вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах и т.п.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Малоэтажная**  **многоквартирная жилая**  **застройка (Код – 2.1.1)** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 500000 кв. м. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 4 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 40%, процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка – не менее 3 метров, место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, в соответствии с противопожарными и зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.  **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%.  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Блокированная жилая застройка (Код – 2.3)** | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | **Минимальная площадь** земельного для блокированной жилой застройки – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.  **Минимальная ширина** земельных участков, подлежащих застройке –  6 м.  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка на два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Среднеэтажная жилая застройка (Код – 2.5)** | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 300000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 8 этажей. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 34 м;  **Максимальный процент застройки** участка - 40%.  **Минимальный отступ** строений от границ участка – не менее 3 метров, место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, в соответствии с противопожарными и зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.  **Минимальный процент озеленения** земельного участка-15%.  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Хранение**  **автотранспорта (Код – 2.7.1)** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 2.7.2, 4.9](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par317) | **Минимальная площадь** земельного участка 25 кв.м;  **максимальная** - 35 кв.м  **Минимальный отступ** от границ участка со всех сторон 1 метр  **Процент застройки** — до 100 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.  В условиях существующей застройки, а также при строительстве или реконструкции гаражей в общей линии застройки гаражей, допускается осуществлять строительство без отступов от границ участка.  **Этажность** — 1 этаж.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par178) - [3.1.2](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par181) | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра.  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр.  **Максимальная высота сооружений** — 25 метров.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 10 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания с учетом существующего процента застройки).  В условиях реконструкции при увеличении этажности допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Дошкольное, начальное и**  **среднее общее**  **образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка:  - не более 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Количество надземных этажей** - до 3 этажей  **Минимальные отступы** от границ земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 10м (или совпадает с линией застройки);  при отсутствии красной линии- 8 м.  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Обеспечение**  **занятий спортом**  **в помещениях**  **(Код - 5.1.2)** | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м.  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Площадки для**  **занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |
| **Земельные**  **участки**  **(территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Улично-**  **дорожная сеть**  **(Код – 12.0.1)** | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par168), [4.9](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par317), [7.2.3](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Благоустройство территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Земельные**  **участки,**  **входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном**  **жилом комплексе**  **(Код – 14.0)** | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | **Минимальная площадь** земельного участка – 50 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка – 6 м  **иные параметры** – не подлежит установлению.  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (за исключением земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности) |

**Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования - строительство и использование объектов капитального строительства, относящихся к объектам общественной или деловой застройки, если их размещение не влияет на окружающую среду, не причиняет неудобства жителям, не требует установления санитарной или охранной зоны, а площадь земельного участка под названными объектами не превышает 20% от площади территории зоны.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Для индивидуального жилищного**  **строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек. | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  **Максимальное количество жилых домов** на одном участке – не более 2.  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены)  Раздел земельного участка два и более, к которым отсутствует доступ с территории общего пользования, осуществляется в соответствии с проектом межевания.  Раздел земельных участков площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка - 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра). |
| **Объекты**  **культурно-досуговой**  **деятельности (Код – 3.6.1)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Амбулаторное**  **ветеринарное**  **обслуживание**  **(Код – 3.10.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра). |
| **Деловое**  **управление**  **(Код – 4.1)** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка - 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра).  В условиях реконструкции при увеличении этажности допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка – 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра).  В условиях реконструкции при увеличении этажности допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%. |
| **Банковская и страховая**  **деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра).  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%. |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м .  В условиях реконструкции при увеличении этажности допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%. |
| **Обеспечение**  **внутреннего**  **правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра). |

**Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий | Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).  Максимальная высота – 5 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве  Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м2.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения,  для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей. | Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:  для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;  для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;  для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;  для хозяйственных целей - не менее 20 м;  для выгула собак - не менее 40 м;  Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.  Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. |

* 1. Статью 43 «Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)» изложить в следующей редакции:

### Статья 43. Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1)

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно делового, административного и общественного назначения.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в многофункциональной общественно-деловой зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

**Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par178) - [3.1.2](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par181) | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 25 метров |
| **Оказание услуг связи (Код – 3.2.3)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка - 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра). |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. (в условиях реконструкции по существующему проценту застройки).  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра).  В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы существующей застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Здравоохранение**  **(Код – 3.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](https://internet.garant.ru/#/document/75062082/entry/1341) | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. (в условиях реконструкции по существующему проценту застройки).  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра).  В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы существующей застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Образование и просвещение**  **(Код – 3.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка –50000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 5 этажей  **Максимальный процент застройки** участка - 40% Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальные отступы** от границ земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 10м (или совпадает с линией застройки);  при отсутствии красной линии- 8 м.  **Минимальный процент озеленения**  земельного участка - 30%. |
| **Культурное**  **развитие (Код – 3.6)** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м.  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Религиозное**  **использование (Код – 3.7)** | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** - 15 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м .  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Общественное управление (Код – 3.8)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа **Максимальный процент застройки** участка - 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м.  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Государственное**  **управление (Код – 3.8.1)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание**  **(Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](https://internet.garant.ru/#/document/75062082/entry/13101) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы существующей застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада).  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)  земельного участка - 15%. |
| **Деловое**  **управление**  **(Код – 4.1)** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы существующей застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада).  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры**  **(комплексы)**  **(Код - 4.2)** | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.8.2](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/#1045); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | **Минимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 20000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60% (в условиях реконструкции по существующему проценту застройки).  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции) земельного участка - 15%. |
| **Рынки**  **(Код 4.3)** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Магазины**  **(Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60% (в условиях реконструкции по существующему проценту застройки).  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Банковская и страховая**  **деятельность (Код – 4.5)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра).  В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Общественное**  **питание (Код – 4.6)** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 20000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Гостиничное**  **обслуживание (Код – 4.7)** | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | **Минимальная площадь** земельного участка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 20000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 4 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада).  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Развлекательные мероприятия**  **(Код - 4.8.1)** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | **Минимальная площадь** земельногоучастка – 400 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада) |
| **Служебные**  **гаражи**  **(Код – 4.9)** | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка - 5000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** - 12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Обеспечение**  **занятий спортом в помещениях**  **(Код - 5.1.2)** | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 20000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 1 м (за исключением отступов от жилой застройки, от жилой застройки отступы – 3 метра). В условиях реконструкции при увеличении этажности допускается сокращать отступы до границы застройки реконструируемого здания  В условиях реконструкции с учетом сложившейся застройки допускается размещать здания по красной линии (по линии фасада)  **Минимальный процент озеленения (за исключением реконструкции)** земельного участка - 15%. |
| **Площадки для**  **занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 20000 кв. м.  Не предусматривается размещение объектов капитального строительства. |
| **Склад**  **(Код – 6.9)** | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | **Минимальная площадь** земельного участка - 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка - 20000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** –  12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Складские**  **площадки**  **(Код – 6.9.1)** | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению |
| **Обслуживание**  **перевозок**  **пассажиров**  **(Код – 7.2.2)** | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#sub_1076) | **Минимальная площадь** земельного участка – 1 кв. м  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 70%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 1 м |
| **Обеспечение внутреннего**  **правопорядка (Код – 8.3)** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка - 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра). |
| **Объекты**  **культурно-досуговой**  **деятельности**  **(Код - 3.6.1)** | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м.  **Максимальная площадь** земельного участка – 15000 кв. м.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м.  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%. |
| **Дошкольное, начальное и**  **среднее общее**  **образование (Код – 3.5.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 50000 кв. м  **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка:  - не более 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Количество надземных этажей** –  до 3 этажей  **Минимальные отступы** от границ  земельных участков:  минимальные отступы от красных линий улиц и проездов - не менее 10м (или  совпадает с линией застройки);  при отсутствии красной линии- 8 м.  **Минимальный процент озеленения**  земельного участка - 15%. |
| **Земельные**  **участки**  **(территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par542) - [12.0.2](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par545) | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Улично-дорожная сеть**  **(Код – 12.0.1)** | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par168), [4.9](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par317), [7.2.3](file:///C:\C:\Users\User\AppData\Local\Temp\%25D0%25B8%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25A1%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D1%2585%20%25D0%25B4%25D0%25BB%25D1%258F%20%25D0%25B0%25D0%25B4%25D0%25BC%25D0%25B8%25D0%25BD.doc#Par458), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Действие градостроительного регламента не распространяется |
| **Благоустройство территории**  **(Код – 12.0.2)** | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Действие градостроительного регламента не распространяется |

**Условно – разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Деятельность правообладателя земельного участка и объекта капитального строительства, соответствующая виду разрешенного использования:

- строительство, содержание и использование зданий, сооружений в целях извлечения прибыли на основании деятельности, разрешенной в данной территориальной зоне, при условии получения специальных согласований.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Для**  **индивидуального жилищного**  **строительства**  **(Код – 2.1)** | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка –2000кв. м  **Минимальная ширина** земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м  В существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м.  В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка, если красные линии не установлены).  Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (индивидуального жилого дома).  Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории |
| **Малоэтажная**  **многоквартирная жилая застройка (Код – 2.1.1)** | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 500000 кв. м. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 4 этажа.  **Максимальный процент застройки** участка - 40%, процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м .  **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) –  20 м;  **Минимальный процент озеленения** земельного участка - 15%.  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. |
| **Среднеэтажная жилая застройка (Код – 2.5)** | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | **Минимальная площадь** земельного участка – 500 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 300000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 8 этажей. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Максимальная высота зданий** от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 34 м;  **Максимальный процент застройки** участка - 40%.  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м.  **Минимальный процент озеленения** земельного участка-15%.  На территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов |
| **Объекты**  **дорожного сервиса**  **(Код – 4.9.1)** | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](#sub_14911) | **Минимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка - 10000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** - 12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.  **Минимальный отступ** строений от  границ участка - 3 м |

**Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов.  Парковки, гаражи для временного хранения автотранспорта  Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей  Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд  Элементы благоустройства  Площадки для отдыха  Памятники, объекты монументального искусства  Объекты инженерного обеспечения | Максимальное количество надземных этажей –  1 этаж  Минимальные расстояния от строений до границ соседнего участка - 3 м.  Автостоянки открытого и закрытого (наземные) типа необходимо размещать при условии соблюдения расстояний до объектов установленных местными нормативами градостроительного проектирования. |
| Общественные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее –  12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 3 м. |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |

### 2.5. Таблицу «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 53 «Зона объектов отдыха и туризма (Р-2)» дополнить видом разрешенного использования «Осуществление религиозных обрядов (Код – 3.7.1)» в следующей редакции:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Осуществление**  **религиозных**  **обрядов**  **(Код – 3.7.1)** | Размещение зданий и сооруже  ний, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | **Минимальная площадь**  земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка – 1 метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой – 3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |

## 2.6. Статью 55 «Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-2)» изложить в следующей редакции:

**Статья 55. Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-2)**

1. Зона ведения садоводства и огородничества СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании декоративных растений, фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

2**. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитально строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида**  **разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** | |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код – 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2 | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент застройки** — 60%  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров | |
| **Ведение**  **огородничества (Код – 13.1)** | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;  размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур. | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 2000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** — 12 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м | |
| **Ведение**  **садоводства**  **(Код – 13.2)** | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#sub_1021), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 2000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 40%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м | |
|  | | Раздел земельного участка площадью 10 000 кв.м. и более, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории |
| **Площадки для**  **занятий спортом**  **(Код - 5.1.3)** | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – не подлежит установлению  **Максимальный процент застройки** участка – не подлежит установлению  **Минимальный отступ** строений  границ участка – не подлежит установлению | |
| **Земельные участки (территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного  регламента не распространяется | |

3. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| **Бытовое**  **обслуживание (Код – 3.3)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от границ участка - 3 м (в условиях реконструкции допускается устройство отступов по линии застройки существующего здания)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание**  **(Код – 3.4.1)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)земельного участка - 15%. |
| **Ветеринарное**  **обслуживание (Код – 3.10)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | **Минимальная площадь** земельного участка – 300 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 2 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой –  3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)  земельного участка - 15%. |
| **Магазины (Код – 4.4)** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Минимальная площадь** земельного участка – 100 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 5000 кв. м  **Максимальное количество надземных этажей зданий** – 3 этажа  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений от  границ участка-1метр (за исключением от участков жилой застройки, от участков с жилой застройкой –  3 метра)  **Минимальный процент озеленения** (за исключением реконструкции)  земельного участка - 15%. |

4. **Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.  Хозяйственные постройки для хранения инвентаря и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы), садоводства, огородничества. | Максимальное количество надземных этажей – не более  2 эт.  Максимальная высота – 7 м.  Общая площадь помещений - до 100 кв. м.  Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.  Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.  Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних землевладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.  Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.  Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.  Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Суммарная общая площадь капитальных строений вспомогательного назначения не должна превышать общую площадь основного объекта капитального строительства (садового (жилого) дома). |
| Навесы, беседки, мангалы, вольеры | Минимальный отступ от границ смежных земельных участков – 1 метр |
| Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более  100 м.  Общее количество контейнеров не более 5 шт. |
| Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики. | Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.  Расстояние от красной линии не менее - 10 м.  Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м. |
| Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов | Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи дома. |

## 2.7. Таблицу условно – разрешенных видов и параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства статьи 56 «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-3)» изложить в следующей редакции:

| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного**  **использования** | **Предельные параметры** |
| --- | --- | --- |
| **Трубопроводный транспорт**  **(Код – 7.5)** | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | **Минимальная площадь** земельного участка - 200 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка - 250000 кв. м  **Максимальная высота сооружений** - 15 метров  **Максимальный процент застройки** участка - 60%  **Минимальный отступ** строений  границ участка - 3 м |
| **Связь**  **(Код – 6.8)** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/#1031).1, 3.2.3 | Не подлежат установлению, определяются в соответствии с техническими и санитарными нормами |

## 2.8. Статью 62 «Зона природных ландшафтов (ИО-4)» изложить в следующей редакции:

### Статья 62. Зона природных ландшафтов (ИО-4)

Зона ИО-4 выделена в целях сохранения природного ландшафта, охраны водных ресурсов от загрязнения, а также для организации кратковременного отдыха и досуга населения.

**Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Сенокошение**  **(Код – 1.19)** | Кошение трав, сбор и заготовка сена | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 250000 кв. м  Без права возведения объектов капитального строительства. |
| **Коммунальное**  **обслуживание**  **(Код - 3.1)** | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1 - 3.1.2](https://internet.garant.ru/#/document/75062082/entry/1311) | **Минимальная площадь** земельного участка — 1 кв.м  **Максимальный процент**  **застройки** — 60%. Процент  застройки подземной части не  регламентируется.  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра.  **Минимальный отступ** от границ участка для линейных объектов — 1 метр.  **Максимальная высота сооружений** — 15 метров. |
| **Парки культуры и отдыха**  **(Код – 3.6.2)** | Размещение парков культуры и  отдыха | **Минимальная площадь**  земельного участка — 5000 кв.м  **Максимальный процент**  **застройки:** парка — 7%;  бульвара – 5%.  **Минимальный отступ** от границ участка — 3 метра.  **Максимальная высота**  **сооружений** — 30 метров. |
| **Охрана природных территорий**  **(Код – 9.1)** | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | Не подлежит установлению. |
| **Общее**  **пользование**  **водными**  **объектами**  **(Код – 11.1)** | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | **Минимальная площадь** земельного участка – 600 кв. м  **Максимальная площадь** земельного участка – 250000 кв. м  Без права возведения объектов капитального строительства. |
| **Гидротехнические сооружения**  **(Код – 11.3)** | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства определяются проектом, в соответствии с нормами отвода земельных участков, установленными федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил. |
| **Земельные участки (территории)**  **общего**  **пользования (Код – 12.0)** | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Действие градостроительного  регламента не распространяется |
| **Запас**  **(Код – 12.3)** | Отсутствие хозяйственной  деятельности | Не устанавливаются. |

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование**  **основного вида разрешенного**  **использования** | **Описание вида**  **разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| **Связь**  **(Код – 6.8)** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/#1031).1, 3.2.3 | Не подлежат установлению, определяются в соответствии с техническими и санитарными нормами |
| **Трубопроводный транспорт**  **(Код – 7.5)** | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению, определяются в соответствии с техническими и санитарными нормами |

**Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

| **Виды разрешенного использования** | **Предельные параметры** |
| --- | --- |
| Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, в т.ч. навесы, перголы, беседки.  Площадки для отдыха.  Парковки автомобилей наземные открытого типа.  Площадки для сбора твердых бытовых отходов. | Размещаются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими нормами |

## Часть III «Градостроительные регламенты» дополнить статьей 65 следующего содержания:

**«Статья 65. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.**

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в той или иной зоне. При разработке проекта архитектурного облика здания необходимо учитывать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Необходимо так же учитывать линию застройки зданий сооружений (отступ строений от красной линии улиц), этажность (максимальное и минимальное количество этажей) и высоту зданий в определенном элементе планировочной структуры, где проектируется новое строительство или реконструкция. При проектировании здания и выборе его стилистических характеристик необходимо ориентироваться на единство объемно-пространственной структуры, окружающей среды, а так же стиль сложившейся застройки квартала (элемента планировочной структуры, в которую будет вписываться проектируемый объект).

При рассмотрении и согласовании проекта архитектурно-градостроительного облика объекта уполномоченный орган оставляет за собой право утвердить (отказать в согласовании) проект (а) в том случае, если требования к архитектурным решением никак не могут сочетаться и гармонировать со сложившейся застройкой и существующим архитектурным обликом элемента планировочной структуры, а так же проектируемое здание несет в себе смысловую нагрузку не сочетаемую с выбранным и утвержденным ниже стилем и архитектурным обликом улицы.

Объекты капитального строительства, расположенные вдоль дорог федерального и регионального значения, а также в ст-це Северской улицы: Ленина, Калинина, 50 лет Октября, Петровского, Ильская, Советская, Найманова, Энгельса, Таманская.

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование характеристик и показателей, отражающих требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства | Типы, виды, требования, характеристики |
| Объемно-пространственные и архитектурно-стилистические характеристики объекта капитального строительства | При проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей застройки.  Для зданий, формирующих уличный фронт застройки центральной улицы, допускается использование силуэтных акцентов (стилизованных) в надкарнизной и иной части уличных фасадов: парапеты, карнизы, тумбы, аттики, декоративные элементы фасада (русты).  Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель объектов капитального строительства.  Сочетание характеристик и стилей допускается, рассматриваются проекты с индивидуальном подходом к решению стилистики.  Допускается размещение маркизы на фасаде здания в едином цветовом и стилевом решении. |
| Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) объекта капитального строительства | Фасады зданий общественно-делового и коммерческого назначения проектируются в классической архитектурной стилистике. Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов, стилизованных декоративных элементов.  В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритм существующих фасадов. |
| Основные отделочные и (или) строительные материалы объекта капитального строительства | Допускается применение современных материалов, аналогичных традиционным или имитирующих их.  Для фасадов: лицевой кирпич, облицовочный кирпич (декоративный кирпич, клинкерный кирпич); возможна имитация исторической кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами, сэндвич-панели, композитные материалы.  Цоколь: должен выполняться в единых отделочных решениях с фасадом;  Архитектурные детали (розетки, узоры, карнизы, наличники, русты, кронштейн, молдинг и др.) - декоративные элементы из пенополистерола, природных материалов (камень, мрамор и др)  Для кровель: металлический профнастил, металлочерепица, сэндвич-панели, фальцевая кровля, допускается применение современных рулонных кровельных материалов.  Для окон и дверей: металлопластиковые (алюминиевые), алюминиевые с заполнением стеклопакетом.  На фасадных частях здания запрещается использование сайдинга, пластика и профнастила, |
| Цветовое решение | Фасады: с учетом существующей застройки  Цоколь: цоколя должен выполняться в единых цветовых решениях с фасадом;  цветовое решение кровли принимается в соответствии с архитектурным решением общего проекта объекта и существующей сложившейся застройкой. |
| Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;  ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | Запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности зданий.  Допускается размещение маркизы на фасаде здания.  Запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) наземным и надземным способом.  Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учетом характера сложившейся застройки |
| Подсветка фасадов объектов капитального строительства | Для создания художественного светового образа рекомендуется комбинировать различные приемы архитектурного освещения (локальное, заливающее, светящиеся фасады). Приоритетным является использования функционального архитектурного освещения - освещение элементов навигации (входные группы, вывески, указатели, эвакуационные выходы) – которые обеспечивает удобство и безопасность людей. Декоративное освещение - освещение элементов фасада - вторичное, так как оно выполняет декоративную функцию, подчеркивает архитектурные особенности здания.  Свет от приборов не должен освещать окна жилых зданий и помещений. |
| Требования и ограничения специального характера | |
| Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок | Разрешено размещение информационных конструкций (информационная табличка, вывеска), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с окружающей средой.  Вывески не должны закрывать собой архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилевыми характеристиками.  При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться на одном уровне, на пересечении центральных осей выделенного фрагмента фасада. Предпочтительно размещение вывесок, состоящих из отдельных объемных букв, непосредственно на фасаде и вывесок в виде панелей-кронштейнов. |

Начальник управления архитектуры Н.В. Семенцов