

Приложение
к приказу Министерства
градостроительства и благоустройства
Мурманской области
от «_____» _____ 2024

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И
ЗАСТРОЙКИ
Ковдорского
муниципального округа**

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Раздел 1. Общие положения

Статья 1. Основные термины и определения

1. Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки Ковдорского муниципального округа (далее – Правила):

1) высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

2) максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

3) малоэтажный многоквартирный жилой дом – дом, высотой от двух до четырех надземных этажей, включая мансардный, разделенный на две и более квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, и имеющий помещения общего пользования;

4) многоэтажный жилой дом – жилой дом высотой девять и выше надземных этажей, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, и имеющий помещения общего пользования;

5) отступ от границы земельного участка – расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой межей земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы смежного земельного участка измеряется в метрах.

6) отступ от красной линии – расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах.

7) среднеэтажный жилой дом – жилой дом, высотой не ниже пяти и не выше восьми надземных этажей, предназначенный для разделения на две и более квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, и имеющий помещения общего пользования;

8) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – устанавливаемые градостроительными регламентами для соответствующей территориальной зоны допустимые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2. Иные термины, применяемые в Правилах, используются в значениях, определенных статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительным законодательством Мурманской области, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и Ковдорского муниципального округа.

Статья 2. Задачи Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации устанавливают в Ковдорском муниципальном округе систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории (делении всей территории на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов) для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по

поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий, связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в собственности Ковдорского муниципального округа, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Ковдорского муниципального округа, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Задачами Правил являются:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории Ковдорского муниципального округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;
- 2) создание условий для планировки территории Ковдорского муниципального округа;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- 7) обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- 8) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению в границах территории Ковдорского муниципального округа, утвержденных Законом Мурманской области от 29.12.2004 № 582-01-ЗМО «Об утверждении границ муниципальных образований в Мурманской области».

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

3. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

4. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Мурманской области и муниципальными правовыми актами Ковдорского муниципального округа. Правовые акты Ковдорского муниципального округа в области землепользования и застройки, за исключением генеральных планов населенных пунктов, входящих в состав Ковдорского муниципального округа (далее – генеральные планы), принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Раздел 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 4. Органы власти, участвующие в регулировании землепользования и застройки территории Ковдорского муниципального округа

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации, региональным законодательством Мурманской области, а также муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Ковдорского муниципального округа, Уставом муниципального образования «Ковдорский муниципальный округ» к органам власти, участвующим в регулировании землепользования и застройки территории Ковдорского муниципального округа (далее – органы власти), относятся:

- 1) Правительство Мурманской области;
- 2) Министерство градостроительства и благоустройства Мурманской области;
- 3) Министерство имущественных отношений Мурманской области;
- 4) представительный орган – Совет депутатов Ковдорского района;
- 5) исполнительно-распорядительный орган – администрация

Ковдорского муниципального округа.

2. Администрация Ковдорского муниципального округа осуществляет свои полномочия в области землепользования и застройки через:

- 1) структурное подразделение администрации Ковдорского муниципального округа, уполномоченное в сфере управления и распоряжения муниципальным имуществом;
- 2) структурное подразделение администрации Ковдорского муниципального округа, уполномоченное в сфере градостроительства и территориального развития;
- 3) структурное подразделение администрации Ковдорского муниципального округа, уполномоченное в сфере городского хозяйства.

3. Администрация Ковдорского муниципального округа возлагает контроль за выполнением требований Правил на структурное подразделение администрации Ковдорского муниципального округа, уполномоченное в сфере градостроительства и территориального развития.

4. Регулирование органами власти землепользования и застройки территории Ковдорского муниципального округа осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Мурманской области, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами Совета депутатов Ковдорского района, администрации Ковдорского муниципального округа.

5. За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

Статья 5. Вопросы, регулируемые органами местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. Регулирование вопросов землепользования и застройки территории Ковдорского муниципального округа органами местного самоуправления осуществляется в рамках исполнения полномочий, возложенных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Мурманской области, муниципальными правовыми актами Совета депутатов Ковдорского района, администрации Ковдорского муниципального округа.

2. К вопросам, регулируемым Министерством градостроительства и благоустройства Мурманской области в области землепользования и застройки, в том числе, относятся:

1) установление видов, состава и границ территориальных зон;
2) установление градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны:

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

3) принятие решения о подготовке документации по планировке территории применительно к территории Ковдорского муниципального округа в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) принятие решения о комплексном развитии территории.

3. К вопросам, регулируемым администрацией Ковдорского муниципального округа в области землепользования и застройки, в том числе, относятся:

1) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Ковдорского муниципального округа;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) утверждение документации по планировке территории применительно к территории Ковдорского муниципального округа.

Раздел 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства – виды использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства – это виды использования, допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

При отсутствии основного (или условно-разрешенного) вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

Вспомогательные виды составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только там, где реализуется основная деятельность или функция.

Объекты вспомогательных видов разрешенного использования связаны, в том числе технологически, с объектами основных и (или) условно разрешенных видов использования и обеспечивают использование объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования

4. Условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, не относящиеся к основным видам разрешенного использования, но допустимые градостроительными регламентами при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, оформленного в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами порядке.

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Наименования видов разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции приказа от 23.06.2022 № П/246).

2. Разрешенное использование земельных участков, установленное до момента утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

3. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков администрация Ковдорского муниципального округа в течение одного месяца со дня поступления такого заявления принимает решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ковдорского муниципального округа осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

6. Правообладателями земельных участков являются:

- собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;
- землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;
- землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, используемого на условиях договора, осуществляется с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Внесение изменений в заключенный договор аренды земельного участка по результатам аукциона с победителем аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с единственным участником аукциона в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

9. В случаях если правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства выбирает вид использования из числа условно разрешенных, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

10. В случаях если земельный участок или объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения об изменении одного вида его разрешенного использования на другой принимается в соответствии с федеральными законами.

11. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 2 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только с учетом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке администрации Ковдорского района (далее – комиссия), положение о которой утверждено распоряжением администрации ковдорского муниципального округа Мурманской области от 28.03.2022 № 162-р «О комиссии по землепользованию и застройке».

2. Порядок и сроки предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на осуществление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства», основания для отказа в предоставлении указанной услуги определяются административным регламентом, утвержденным постановлением администрации Ковдорского муниципального округа.

3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Ковдорского муниципального округа.

6. Глава Ковдорского муниципального округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением администрации Ковдорского муниципального округа и подлежит опубликованию в газете «Ковдорчанин», а также размещению в официальном сетевом издании «Электронный бюллетень органов местного самоуправления Ковдорского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Со дня поступления в администрацию Ковдорского муниципального округа уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления администрацией Ковдорского муниципального округа в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в настоящем пункте и от которых поступило

данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

Раздел 4. Подготовка документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации и Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП.

Раздел 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 9. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящем разделе – проекты) проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам, указанным в пункте 1 статьи 10 настоящих Правил, проводятся в соответствии с решением Совета депутатов муниципального образования Ковдорский район от 27.03.2006 № 26 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам местного значения на территории муниципального образования Ковдорский район» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

Раздел 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации и Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП.

Раздел 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 10. Действие Правил по отношению к генеральным планам, документации по планировке территории

1. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечивается возможность размещения на территории Ковдорского муниципального округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), предусмотренных документами территориального планирования.

Статья 11. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, в отношении которых можно запросить разрешение на отклонение:

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

4) иные, не указанные в подпунктах 1-3 пункта 3 статьи 11 настоящих Правил, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в случае, если они установлены в градостроительном регламенте.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. В заявлении на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указываются:

1) правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

2) местоположение (адрес) земельного участка и/или объекта капитального строительства;

- 3) кадастровый номер земельного участка;
- 4) кадастровый номер объекта капитального строительства;
- 5) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящими Правилами;
- 6) запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 7) характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров.

6. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Ковдорского муниципального округа.

9. Глава Ковдорского муниципального округа в течение семи дней со дня поступления вышеуказанных рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение Главы Ковдорского муниципального округа оформляется постановлением администрации Ковдорского муниципального округа.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие

с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в настоящем пункте и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 12. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории Ковдорского муниципального округа

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории Ковдорского муниципального округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории Ковдорского муниципального округа осуществляется на основании проектной документации, разработанной применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, настоящих Правил.

3. В случае планируемого строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению, застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

4. В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с

приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

5. В случае, если в связи с размещением объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные пунктами 13 и 15 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации требования должны быть выполнены застройщиком в отношении зоны с особыми условиями использования территории каждого вида.

6. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации:

1) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;

3) использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.

7. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

8. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Реконструкция и капитальный ремонт объектов культурного наследия, а также строительство в зонах охраны таких объектов допускается только при наличии согласования исполнительного органа государственной власти Мурманской области, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Мурманской области.

10. При необходимости прекращения работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

11. Правообладатели земельных участков обязаны обеспечить:

1) целостность и сохранность находящихся на земельном участке подземных и наземных транзитных инженерных сетей и сооружений и информирование владельцев инженерных сетей и сооружений обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях;

2) беспрепятственный допуск владельцев и эксплуатирующих предприятий, в ведении которых находятся транзитные инженерные сети для их ремонта и технического обслуживания;

3) возможность производить реконструкцию и модернизацию транзитных инженерных сетей;

4) возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям, сетям телефонизации и радиофикации согласно техническим условиям владельцев сетей;

5) выполнение требований работников предприятий и организаций, в ведении которых находятся инженерные сети, направленных на обеспечение сохранности коммуникаций, предотвращение несчастных случаев.

Статья 13. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Снос объектов капитального строительства

1. Снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

2. Снос объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями главы 6.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешенное использование (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный пунктом 4 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 15. Красные линии

1. При проектировании и осуществлении любого вида строительства, реконструкции, посадке зеленых насаждений необходимо строго соблюдать границы территорий общего пользования – красные линии.

2. Установление, изменение, отмена красных линий осуществляется на основании генеральных планов в ходе подготовки и утверждения документации по планировке территории.

3. Реконструкция зданий, их частей, наземных сооружений (кроме указанных в пункте 4 статьи 15 настоящих Правил), находящихся в границах красных линий улиц и дорог или расположенных на участках, предназначенных для иного использования (прокладка

городских инженерных коммуникаций, новых магистралей и улиц, устройство транспортных развязок, новых площадей, набережных, зеленых насаждений общего пользования), а также любой вид строительства, в том числе сооружение отдельных частей и деталей зданий (портики, лестницы), в границах красных линий не допускается.

4. Допускается размещение в границах красных линий территорий общего пользования – территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров):

- инженерных коммуникаций (без возведения строений);
- элементов благоустройства и озеленения;
- шумозащитных устройств;
- рекламных конструкций;
- технических средств информации и организации движения;
- парковок (без устройства ограждений, сооружения подпорных стенок и других подобных элементов);
- киосков для продажи печатных изделий;
- остановочных павильонов на остановочных пунктах маршрутов регулярных перевозок.

5. Земельные участки, сформированные в границах красных линий, не предоставляются в собственность.

6. Физические и юридические лица, допустившие нарушения границ красных линий, обязаны в сроки, установленные администрацией Ковдорского муниципального округа, устранить эти нарушения.

7. Физические и юридические лица при осуществлении строительства и реконструкции магистралей, улиц, инженерных коммуникаций и транспортных сооружений обязаны освободить земельный участок от строений и сооружений, расположенных в границах красных линий, в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

Статья 16. Муниципальный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Муниципальный земельный контроль проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ковдорского муниципального округа.

Статья 17. Отдельные права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Ковдорского муниципального округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, являются действительными.

3. Отношения граждан и их объединений и органов местного самоуправления Ковдорского муниципального округа в части самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и

самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

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

5. Реконструкция указанных в пункте 4 статьи 17 настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной и иной хозяйственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

7. Не соответствующий градостроительному регламенту вид использования земельного участка, объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования.

8. Здание или сооружение, не соответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами, и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными градостроительным регламентом видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Глава II. Карта градостроительного зонирования.

Раздел 8. Карта градостроительного зонирования, отдельные карты

Статья 18. Состав карт, включенных в Правила

1. Карты, включенные в состав Правил, выполнены с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральными планами, возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Состав карт, включенных в Правила (далее – карты градостроительного зонирования):

- 1) карта градостроительного зонирования Ковдорского муниципального округа;
- 2) карта градостроительного зонирования г. Ковдор;
- 3) карта градостроительного зонирования н.п. Ёнский;
- 4) карта градостроительного зонирования н.п. Куропта;
- 5) карта градостроительного зонирования н.п. Лейпи;

6) карта градостроительного зонирования н.п.Риколатва;

7) карта градостроительного зонирования с. Ёна.

В случае принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, заключения органом местного самоуправления договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе этих правообладателей, состав карт, включенных в Правила, дополняется картой, на которой устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории. Границы таких территорий при их установлении в обязательном порядке отображаются на картах градостроительного зонирования.

3. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования. Границы территориальных зон установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральными планами;

3) состава территориальных зон, определенного градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировочной структуры территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Границы территориальных зон установлены:

1) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) по красным линиям;

3) по границам земельных участков;

4) по границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

5) по границам муниципального образования;

6) по естественным границам природных объектов.

Статья 19. Кодировка территориальных зон

| Типы зон | Кодировка | Виды зон |
|---|-----------|---|
| Жилые зоны | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки |
| | Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| | Ж-3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| | Ж-4 | Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами |
| | Ж-5 | Зона ведения личного подсобного хозяйства |
| | Ж-6 | Зона размещения передвижного жилья |
| Общественно-деловые зоны | О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| | О-2 | Зона объектов бытового обслуживания |
| | О-3 | Зона объектов здравоохранения |
| | О-4 | Зона объектов образования и просвещения |
| | О-5 | Зона объектов культуры |
| | О-6 | Зона объектов религиозного использования |
| | О-7 | Зона объектов торговли и общественного питания |
| | О-8 | Зона объектов обеспечения научной деятельности |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | П | Производственная зона |
| | К | Коммунально-складская зона |
| | И-1 | Зона объектов энергетики |
| | И-2 | Зона объектов связи |
| | Т-1 | Зона объектов автомобильного транспорта |

| | | |
|--|------|---|
| | Т-2 | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| Зоны сельскохозяйственного использования | СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| Рекреационные зоны | Р-1 | Зона объектов отдыха (рекреации) |
| | Р-2 | Зона объектов спорта |
| Зоны специального назначения | Сп-1 | Зона ритуальной деятельности |
| | Сп-3 | Зона запаса |
| Зоны военных и режимных объектов | ЗО | Зона режимных территорий |

Статья 20. Карты градостроительного зонирования

1. На картах градостроительного зонирования:

1) установлены границы территориальных зон, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

2) отображены границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) отображены границы зон территорий объектов культурного наследия.

2. Территориальные зоны обозначены на карте границ территориальных зон по видам территориальных зон графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон на карте границ территориальных зон дополнено цифровыми и буквенными обозначениями каждой из территориальных зон по их видам и составу в соответствии с кодировкой, указанной в статье 19 настоящих Правил.

3. На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

1) жилые;

2) общественно-деловые;

3) производственные, инженерной и транспортной инфраструктур;

4) сельскохозяйственного использования;

5) рекреационного назначения;

6) специального назначения;

7) военных и режимных объектов.

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

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

финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловой зоне исторического центра города в перечень разрешенных для размещения объектов капитального строительства, помимо указанных выше, включаются жилые дома, гостиницы.

6. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

7. Зона сельскохозяйственного использования предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных предприятий и обеспечивающих их инфраструктуру, предотвращения их использования для других видов деятельности в соответствии с генеральными планами.

8. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

9. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

10. В состав зон военных и режимных объектов включаются территории, занятые военными и режимными объектами.

11. Виды зон с особыми условиями использования территорий, подлежащих отображению на картах градостроительного зонирования, установлены статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

12. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий осуществляются в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации.

13. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

14. Приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, разрешенного использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется в течение трех лет со дня установления такой зоны, а в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации, в течение двух лет со дня ввода в эксплуатацию построенного,

реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона.

15. В соответствии с законодательством Российской Федерации на соответствующей картах градостроительного зонирования в составе Правил могут отображаться следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранная зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранная зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 16) зоны затопления и подтопления;
- 17) санитарно-защитная зона;
- 18) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 19) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 20) зона наблюдения;
- 21) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 22) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 23) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 24) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 25) охранная зона тепловых сетей.

16. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

17. Применительно к зонам с особыми условиями использования территории, градостроительные регламенты устанавливаются Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации. По отношению к градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, они являются приоритетными.

18. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

19. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

20. Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков. В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

21. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

22. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ). Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия установлены Приказом Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

23. Границы территории объекта культурного наследия, включаемого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждаются в составе акта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – для объекта культурного наследия федерального значения, в составе акта органа исполнительной власти Мурманской области, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – для объекта культурного наследия регионального значения и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

24. Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти Мурманской области, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном Законом Мурманской области от 26.10.2006 № 801-01-ЗМО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Мурманской области».

25. Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

26. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для

несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Глава III. Градостроительные регламенты

Раздел 9. Общие положения

Статья 21. Цели установления, содержание градостроительных регламентов. Действие градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в целях определения правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Статья 22. Состав и содержание градостроительных регламентов, особенности их применения

1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определены частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 6 настоящих Правил.

3. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

4. Виды разрешенного использования земельных участков, установленные градостроительными регламентами, согласно требованиям земельного законодательства Российской Федерации, определены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

5. Отнесение объектов, не перечисленных в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утверждённом приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, к объектам основных или условно разрешенных видов использования земельных участков, осуществляется комиссией.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

7. В случае если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные подпунктами

2 - 4 пункта 6 статьи 22 настоящих Правил предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Статья 23. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

1. В составе градостроительных регламентов настоящих Правил установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - их площадь.

2. Площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка выражается в квадратных метрах.

3. Предельные размеры земельных участков для жилых зон

Для объектов индивидуального жилищного строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м.

Для малоэтажных многоквартирных жилых домов, в том числе в застройке блокированного типа:

1) минимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 100 кв.м (без учета площади застройки);

2) максимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 100 кв.м (без учета площади застройки).

Для среднеэтажных жилых домов, многоэтажных жилых домов:

1) минимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 30 кв.м (без учета площади застройки);

2) максимальная площадь земельных участков принимается из расчета на одну квартиру - 60 кв.м (без учета площади застройки).

4. Максимальная площадь земельных участков для иных объектов, исключая объекты жилой застройки, принимается в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

5. Предельные размеры земельных участков для общественно-деловых зон:

1) минимальная площадь земельных участков (исключая объекты жилой застройки) принимается в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89».

2) максимальная площадь земельных участков (исключая объекты жилой застройки) - 1,0 га.

6. Для малоэтажных многоквартирных жилых домов, среднеэтажных жилых домов, многоэтажных жилых домов, размещаемых в общественно деловой зоне предельные размеры земельных участков установлены в соответствии с настоящими Правилами.

7. Предельные размеры земельных участков прочих объектов капитального строительства, не указанных в настоящем подразделе, в соответствии с настоящими Правилами не подлежат установлению. Размеры земельных участков учреждений, организаций и предприятий обслуживания следует принимать по заданию на проектирование.

Статья 24. Предельные параметры предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. В составе градостроительных регламентов настоящих Правил установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры):

1) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- минимальный отступ от красных линий;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка;

2) максимальное количество этажей или максимальная высота зданий, строений, сооружений:

- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

2. Величина минимального отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- 1) для многоквартирных жилых домов – 3 м;

2) для индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м.

Отступ до красной линии магистральных улиц:

для школьных и дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций до стены здания – не менее 25 м;

Величина минимального отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения для иных зданий, строений, сооружений для всех территориальных зон составляет 3,0 м.

Без отступа от красной линии допускается размещать:

- жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания;
- реконструируемые здания, строения и сооружения при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- набережные, причалы, берегоукрепительные и иных гидротехнические сооружения;
- линейные и площадные объекты.

3. Величина минимального отступа от границы смежного земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех территориальных зон составляет 1,0 м, при этом расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, установленными СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; с нормами освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Без отступа от границ смежного земельного участка допускается размещать:

- жилые дома блокированной застройки;
- линейные и площадные объекты, набережные, причалы, берегоукрепительные и иные гидротехнические сооружения;

- здания, строения, сооружения, при наличии согласия в письменном виде правообладателей таких участков.

Расстояние от границ участка пожарного депо:

- 1) до стен общественных и жилых зданий должно быть не менее 15 м;

2) до границ земельных участков дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций и медицинских организаций стационарного типа – не менее 30 м.

4. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, металлические гаражи и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

5. Максимальная этажность для индивидуальных гаражей легковых автомобилей – 2 этажа.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка для территориальных зон приведены в таблице ниже.

Определение высоты здания, строения, сооружения приведено в пункте 1 статьи 1 настоящих Правил.

| Код зоны | Максимальный процент застройки (%) | Максимальная высота (этаж) |
|----------|------------------------------------|----------------------------|
| Ж-1 | 60 | 3 |
| Ж-2 | 50 | 4 |
| Ж-3 | 40 | 8 |
| Ж-4 | 30 | 25 |
| Ж-5 | 80 | 2 |
| О-1 | 80 | 25 |
| О-2 | 50 | 4 |
| О-3 | 80 | 10 |
| О-4 | 70 | 10 |
| О-5 | 80 | 8 |
| О-6 | 80 | 4 |
| О-7 | 80 | 8 |
| О-8 | 80 | 10 |
| П | 80 | 10 |
| К | 80 | 10 |
| И-1 | 90 | 10 |
| И-2 | 90 | 10 |
| Т-1 | 80 | 10 |
| Т-2 | 80 | 10 |
| СХ-1 | 30 | 2 |
| Р-1 | 80 | 4 |

Для территориальных зон Сп-1, Сп-3, ЗО максимальная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

Статья 25. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория может быть оборудована:

- 1) площадками для отдыха взрослых и детей;
- 2) спортивными площадками;
- 3) площадками для выгула собак;
- 4) теннисными кортами;
- 5) другими подобными объектами.

3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.

4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.

5. Участки жилых домов для престарелых и семей с инвалидами, интернатов, хосписов должны иметь коэффициент озеленения не менее 25% от площади участка.

6. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

7. При застройке участков, примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной площади участка.

8. Для зоны Р-2 коэффициент озеленения должен приниматься не менее 65% от площади участка.

Статья 26. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Мурманской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Раздел 10. Градостроительные регламенты в границах территориальных зон

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|--|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Жилые зоны | | | |
| Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Обслуживание жилой застройки (2.7) | Коммунальное обслуживание (3.1) |
| Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Обслуживание жилой застройки (2.7) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Общественное управление (3.8) Банковская и страховая деятельность (4.5) | Коммунальное обслуживание (3.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Обслуживание жилой застройки (2.7) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Общественное управление (3.8) Банковская и страховая деятельность (4.5) | Коммунальное обслуживание (3.1) |
| Ж-4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Обслуживание жилой застройки (2.7) Общественное управление (3.8) Банковская и страховая деятельность (4.5) | Коммунальное обслуживание (3.1) |
| Ж-5 Зона ведения личного подсобного хозяйства | Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Обслуживание жилой застройки (2.7) | Коммунальное обслуживание (3.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|---|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) | |
| Ж-6 Зона размещения передвижного жилья | Передвижное жилье (2.4) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) |
| Общественно-деловые зоны | | | |
| О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения | Коммунальное обслуживание (3.1) Общественное управление (3.8) Предпринимательство (4.0) Деловое управление (4.1) Банковская и страховая деятельность (4.5) Гостиничное обслуживание (4.7) Развлечения (4.8) Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10) Историко-культурная деятельность (9.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Спорт (5.1) Трубопроводный транспорт (7.5) | Не устанавливается |
| О-2 Зона объектов бытового обслуживания | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Бытовое обслуживание (3.3) Гостиничное обслуживание (4.7) Ветеринарное обслуживание (3.10) | Магазины (4.4) | Коммунальное обслуживание (3.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|--|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | | |
| О-3 Зона объектов здравоохранения | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Социальное обслуживание (3.2) Здравоохранение (3.4) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) Санаторная деятельность (9.2.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Бытовое обслуживание (3.3) Религиозное использование (3.7) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) |
| О-4 Зона объектов образования и просвещения | Образование и просвещение (3.5) Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение научной деятельности (3.9) Общественное питание (4.6) Обслуживание автотранспорта (4.9) Спорт (5.1) |
| О-5 Зона объектов культуры | Культурное развитие (3.6) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|--|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| О-6 Зона объектов религиозного использования | Религиозное использование (3.7) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| О-7 Зона объектов торговли и общественного питания | Общественное управление (3.8) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2) Рынки (4.3) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| О-8 Зона объектов обеспечения научной деятельности | Обеспечение научной деятельности (3.9) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| | | | |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|--|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | | | |
| П Производственная зона | Производственная деятельность (6.0) Недропользование (6.1) Тяжелая промышленность (6.2) Автомобилестроительная промышленность (6.2.1) Легкая промышленность (6.3) Фармацевтическая промышленность (6.3.1) Пищевая промышленность (6.4) Нефтехимическая промышленность (6.5) Обеспечение космической деятельности (6.10) Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) Специальная деятельность (12.2) | Склады (6.9) Железнодорожный транспорт (7.1); Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1) Обеспечение научной деятельности (3.9) Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Связь (6.8) Склад (6.9) Трубопроводный транспорт (7.5) |
| К Коммунально-складская зона | Коммунальное обслуживание (3.1) Склад (6.9) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) Приюты для животных (3.10.2) Железнодорожный транспорт (7.1) Автомобильный транспорт (7.2) | Деловое управление (4.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Служебные гаражи (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Связь (6.8) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|---|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| И-1 Зона объектов энергетики | Энергетика (6.7) Атомная энергетика (6.7.1) Трубопроводный транспорт (7.5) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9)Связь (6.8) |
| И-2 Зона объектов связи | Связь (6.8) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| Т-1 Зона объектов автомобильного транспорта | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Объекты придорожного сервиса (4.9.1) Стоянка транспортных средств (4.9.2) Автомобильный транспорт (7.2) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Железнодорожный транспорт (7.1) Воздушный транспорт (7.4) | Коммунальное обслуживание (3.1) Связь (6.8) |
| Т-2 Зона объектов железнодорожного транспорта | Железнодорожный транспорт (7.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Автомобильный транспорт (7.2) | Коммунальное обслуживание (3.1) Деловое управление (4.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | | | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Связь (6.8) |
| Зоны сельскохозяйственного использования | | | |
| СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования | Растениеводство (1.1) Питомники (1.17) Ведение огородничества (13.1) Ведение садоводства (13.2) Для индивидуального жилищного строительства (2.1) Блокированная жилая застройка (2.3) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Пчеловодство (1.12) Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Автомобильный транспорт (7.2) | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) |
| Рекреационные зоны | | | |
| Р-1 Зона объектов отдыха (рекреации) | Отдых (рекреация) (5.0) Причалы для маломерных судов (5.4) Общее пользование водными объектами (11.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| Р-2 Зона объектов спорта | Спорт (5.1) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|---|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Поля для гольфа или конных прогулок (5.5) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | | Магазины (4.4) Общественное питание (4.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| Зоны специального назначения | | | |
| Сп-1 Зона ритуальной деятельности | Ритуальная деятельность (12.1) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Бытовое обслуживание (3.3) Религиозное использование (3.7) Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) |
| Сп-3 Зона запаса | Запас (12.3) | Не устанавливается | Не устанавливается |
| Зоны военных и режимных объектов | | | |
| ЗО Зона режимных территорий | Обеспечение обороны и безопасности (8.0) Обеспечение вооруженных сил (8.1) | Не устанавливается | Коммунальное обслуживание (3.1) Деловое управление (4.1) |

| Наименование территориальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков | Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
|--------------------------------------|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | Охрана государственной границы российской федерации (8.2) Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | | Хранение автотранспорта (2.7.1) Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) Служебные гаражи (4.9) Связь (6.8) Трубопроводный транспорт (7.5) Автомобильный транспорт (7.2) |
