Государственная регистрация
от 20.10.2026 № ГР/742/2026

# МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## П Р И К А З

19 октября 2026 г. № 429
Калининград

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 12 пункта 2 статьи 1 Закона Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», подпунктом 22 пункта 11 положения о Министерстве градостроительной политики Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 03 марта 2022 года № 107, заключением о результатах общественных обсуждений от 21 июля 2026 года, заключением комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области от 27 августа 2026 года на проект внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области **п р и к а з ы в а ю:**

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденные приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02 ноября 2022 года № 450 (с изменениями, внесенными приказами Министерства градостроительной политики Калининградской области от 26 июля 2023 года № 328, от 21 февраля 2024 года № 65, от 03 июня 2024 года № 185 и от 28 августа 2024 года № 289), изменения согласно приложению.

2. Приказ подлежит государственной регистрации.

3. Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области К.А. Подскребкина

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 19 октября 2026 г. № 429

**И З М Е Н Е Н И Я,**
**которые вносятся в правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области изложить в следующей редакции:

**«П Р А В И Л А**
**правила землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области**

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПИОНЕРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ» КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Глава 1. Основные используемые понятия

1. Высота здания, строения, сооружения – вертикальный размер, определяемый разностью отметок между наиболее низкой планировочной отметкой уровня земли (отмостки, покрытия и т.п.) у наружных стен здания и верхней отметкой самого конструктивного элемента здания, если иное не установлено действующим законодательством.

2. Иные понятия, применяемые в настоящих Правилах, установлены федеральным законодательством.

### Глава 2. Назначение, область применения настоящих Правил

3. Настоящие Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами

местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», Уставом муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, принятым решением Совета депутатов Пионерского городского округа от 30 сентября 2010 года № 61, генеральным планом муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденным постановлением Правительства Калининградской области от 10 декабря 2019 года № 824 «Об утверждении генерального плана муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области» в редакции внесенных изменений (далее – генеральный план), с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области (далее – Пионерский городской округ), охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

4. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Пионерского городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий Пионерского городского округа;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Действие настоящих Правил распространяется на всю территорию Пионерского городского округа.

6. Настоящие Правила обязательны к соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Пионерского городского округа.

## Глава 3. Ответственность за нарушение настоящих Правил

7. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Глава 4. Общие положения о градостроительном зонировании территории Пионерского городского округа

8. Предметом регулирования настоящих Правил являются отношения по вопросам застройки и землепользования на территории Пионерского городского округа, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов, порядка применения настоящих Правил и порядка внесения в них изменений.

9. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

10. Порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с требованиями статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Пионерского городского округа, органами государственной власти Калининградской области;

2) о подготовке документации по планировке территории уполномоченным Правительством Калининградской области исполнительным органом государственной власти Калининградской области в области градостроительной деятельности (далее – уполномоченный орган);

3) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) о внесении изменений в настоящие Правила;

5) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

11. Обязательным приложением к настоящим Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

## РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПИОНЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА, ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

### Глава 5. Перераспределение полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области

12. Перераспределение полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления Пионерского городского округа регулируется положениями статьи $8^2$ Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 17 Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления

в Российской Федерации», Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области».

## Глава 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области

13. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области (далее – комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом, состав и порядок деятельности которой утверждены приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 21 апреля 2023 года № 170 «О комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области и признании утратившими силу отдельных приказов Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области» (в актуальной редакции).

14. Основные функции комиссии:

1) рассматривает предложения заинтересованных лиц по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области (далее – проект правил землепользования и застройки), проектов о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области (далее – проект внесения изменений в правила землепользования и застройки);

2) в срок не позднее 25 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения;

3) направляет заключение, указанное в подпункте 2 настоящего пункта, в уполномоченный орган для подготовки проекта приказа о подготовке внесения изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

4) обеспечивает во взаимодействии с уполномоченным органом разработку проектов правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки в порядке, предусмотренном статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) обеспечивает во взаимодействии с уполномоченным органом доработку проектов правил землепользования и застройки, проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки по результатам проверки таких документов, указанной в части 9 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) обеспечивает внесение изменений в проекты правил землепользования и застройки, проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний по таким проектам, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется, и представляет указанные проекты правил землепользования и застройки, проекты внесения изменений в правила землепользования и застройки в уполномоченный орган;

7) обеспечивает рассмотрение заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – условно разрешенный вид использования) или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – отклонение от предельных параметров) в соответствии со статьями 39 и 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях подготовки проекта приказа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или проекта приказа о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров;

8) осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту приказа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или проекту приказа о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

## Глава 7. Землепользование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

15. Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально

допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

16. В градостроительных регламентах 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 (далее – виды разрешенного использования земельных участков), которые определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412, и включают:

- основные виды разрешенного использования земельных участков – виды разрешенного использования земельных участков выбираются правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено статьей $14^4$ Земельного кодекса Российской Федерации;

- условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном законодательством и пунктами 45 – 49 настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними, выбираются правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено статьей $14^4$ Земельного кодекса Российской Федерации;

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

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

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, в том числе их подземной части;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (устанавливается в соответствии с назначением территориальной зоны, видом разрешенного использования земельных участков и параметрами, установленными генеральным планом для соответствующей функциональной зоны);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства, ко всей площади земельного участка;

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – отношение суммарной площади озеленения земельного участка ко всей площади земельного участка;

3) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, включающие в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857);

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

5) 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.

17. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

18. 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 генеральным планом;

4) видов территориальных зон;

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

19. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующего использования земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства в соответствии со статьей $14^4$ Земельного кодекса Российской Федерации.

20. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

21. 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, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 25, 26 настоящих Правил.

22. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории Пионерского городского округа.

23. Требования градостроительных регламентов, устанавливаемых настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

24. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон, за исключением земельных участков и территорий, для которых градостроительные регламенты в соответствии с федеральным законодательством не устанавливаются.

## Глава 8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

25. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования;

2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;

3) используемые для осуществления пользования недрами;

4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

26. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель и земельных участков, в отношении которых виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются иными видами регламентов использования земель.

27. В соответствии со статьей $14^2$ Земельного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков,

расположенных в границах территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, подлежат установлению:

1) в соответствии с видами разрешенного использования лесов, предусмотренных лесохозяйственным регламентом в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда, за исключением лесных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения;

2) положением об особо охраняемой природной территории в отношении земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, за исключением земельных участков, находящихся в границах населенных пунктов, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий.

3) в соответствии с федеральным законом в отношении вида или видов разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд.

28. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

29. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый реестр объектов культурного наследия, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, использование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

30. Использование земельных участков, предназначенных для осуществления пользования недрами, определяется в соответствии с законодательством о недрах.

31. Использование земельных участков, занятых водными поверхностями, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

## Глава 9. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам

32. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, 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.

33. Реконструкция указанных в пункте 32 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.

34. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 32 настоящих Правил 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.

35. В случае если использование указанных в пункте 32 настоящих Правил земельных участков или объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

## Глава 10. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

36. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров установлен статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

37. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров осуществляется Министерством градостроительной политики Калининградской области (далее – Министерство) в соответствии с административным регламентом предоставления Министерством государственной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным приказом Министерства от 03 октября 2023 года № 415.

38. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения в случае, если размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки земельного участка.

39. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10 %.

40. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями

Федерального закона от 06 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи», в том числе посредством Единого портала государственных услуг.

41. В случае если предложение об отклонении от предельных параметров предусматривает увеличение этажности или предельной высоты зданий, строений, сооружений, с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров представляется выписка из протокола заседания архитектурно-градостроительного совета Калининградской области.

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

43. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.

44. Отклонение от предельных параметров разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и не должно приводить к изменению установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка.

## Глава 11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования

45. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенному на территории Пионерского городского округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

46. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования установлен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

47. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется Министерством в соответствии с административным регламентом предоставления Министерством государственной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проведению предварительной оценки возможности получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, утвержденным приказом Министерства от 22 января 2024 года № 19.

48. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме

электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи», в том числе посредством Единого портала государственных услуг.

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

# РАЗДЕЛ III. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ УПОЛНОМОЧЕННЫМ ОРГАНОМ

## Глава 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

50. Подготовка документации по планировке территории уполномоченным органом осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

51. Подготовка и утверждение документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены осуществляется с учетом требований статей 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02 февраля 2024 года № 112.

52. Состав документации по планировке территории определяется статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заданием на разработку документации по планировке территории, которое является приложением к решению о подготовке документации по планировке территории.

53. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, установлены положением, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов» (в актуальной редакции).

# РАЗДЕЛ IV. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Глава 13. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний

54. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в соответствии с требованиями статей $5^1$, 28, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определяемым уставом Пионерского городского округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа Пионерского городского округа.

55. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания проводятся по:

1) проектам правил землепользования и застройки;

2) проектам, предусматривающим внесение изменений в правила землепользования и застройки;

3) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

4) проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров.

56. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

57. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений,

являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

58. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний составляет не более одного месяца.

59. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в целях комплексного развития территории общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

60. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки 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.

61. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется при подготовке изменений в правила землепользования и застройки в случаях:

1) внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшего в результате внесения в генеральный план таких изменений, в отношении которых подготовлены такие изменения;

2) внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае принятия решения о комплексном развитии территории или заключения в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории, а также на основании утвержденного проекта планировки территории в целях ее комплексного развития;

3) внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае несоответствия сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон;

4) внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае исправления технических ошибок;

5) внесения изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Пионерского городского округа;

6) приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий;

7) в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10 %, а также не требуются опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации заключения комиссии.

## РАЗДЕЛ V. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

### Глава 14. Основания для внесения изменений в настоящие Правила

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

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта с границами земельных участков), содержащихся в генеральном плане, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ населенного пункта, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный

реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия;

7) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Пионерского городского округа;

9) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

63. Со дня поступления в орган местного самоуправления Пионерского городского округа уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа Калининградской области, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления не допускается внесение в настоящие Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления Пионерского городского округа в исполнительный орган Калининградской области, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, 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.

64. В случаях, предусмотренных подпунктами 3 – 6 пункта 62 настоящих Правил, исполнительный орган Калининградской области или орган местного самоуправления Пионерского городского округа, уполномоченные

на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенного пункта, направляет в уполномоченный орган требование об отображении в настоящих Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, границ населенного пункта, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

65. В случае поступления требования, предусмотренного пунктом 64 настоящих Правил, от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3 – 6 пункта 62 настоящих Правил оснований для внесения изменений в настоящие Правила уполномоченный орган обязан обеспечить внесение изменений в настоящие Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в настоящие Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным пунктом 64 настоящих Правил, не требуется.

66. Срок уточнения настоящих Правил в соответствии с пунктом 65 настоящих Правил в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать 6 месяцев со дня поступления требования, предусмотренного пунктом 64 настоящих Правил, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3 – 6 пункта 62 настоящих Правил оснований для внесения изменений в настоящие Правила.

67. Внесение изменений в настоящие Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования, осуществляется в течение 6 месяцев с даты обнаружения таких мест.

68. В случае внесения изменений в настоящие Правила в целях реализации решения комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

69. Настоящие Правила не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным в границах зон с особыми условиями использования территорий.

70. Срок приведения настоящих Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий, не может превышать 6 месяцев.

## Глава 15. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

71. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

72. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение комиссии направляются:

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

2) исполнительными органами Калининградской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Пионерского городского округа в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Пионерского городского округа, исполнительными органами Калининградской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Пионерского городского округа;

5) органами местного самоуправления Пионерского городского округа в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах Пионерского городского округа;

6) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений с учетом требований, установленных в главе 16 настоящих Правил;

7) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

8) высшим исполнительным органом Калининградской области, органом местного самоуправления Пионерского городского округа, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом Калининградской области, главой Пионерского городского округа, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

73. Комиссия в течение 25 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения.

74. Организационное, правовое, документационное и иное обеспечение деятельности комиссии осуществляется Министерством.

## Глава 16. Порядок внесения изменений в настоящие Правила физическими или юридическими лицами в инициативном порядке

75. Настоящий Порядок определяет правила направления физическими и юридическими лицами (далее – заинтересованные лица) предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципальных образований Калининградской области в комиссию.

76. Основания для рассмотрения комиссией предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в настоящие Правила в инициативном порядке предусмотрены пунктом 62 настоящих Правил, в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

77. Предложения заинтересованных лиц в комиссию о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

- в электронном виде посредством сервиса «Интернет-приемная», с прохождением единой системы идентификации и аутентификации на едином портале государственных и муниципальных услуг (портал Госуслуг).
- в электронном виде посредством официальной электронной почты Министерства (для юридических лиц);
- почтовым отправлением с уведомлением о вручении;
- посредством Центра приема обращений граждан Правительства Калининградской области.

78. Предложение в комиссию должно содержать следующие сведения:

- сведения о заявителе: фамилия, имя, отчество, адрес и контактные данные – для физического лица; полное наименование организации, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика юридический и почтовый адрес, контактные данные – для юридического лица;
- сведения о представителе и доверенность – при подаче представителем;
- кадастровый номер участка или объекта, адрес либо описание местоположения территории;
- действующую и предлагаемую территориальные зоны;
- предлагаемое изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, градостроительных

регламентов;

- обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила;
- сведения о затрагиваемых смежных территориальных зонах;
- перечень прилагаемых документов;
- дату и подпись заявителя или его представителя.

79. В случаях, установленных подпунктами 1 – 2 пункта 62 настоящих Правил, предусматривающих внесение изменений в карту градостроительного зонирования настоящих Правил, заинтересованное лицо направляет предложение в комиссию о внесении изменений в настоящие Правила с обязательным приложением следующих документов:

1) графических материалов (графические изображения фрагментов карты градостроительного зонирования настоящих Правил) в виде:

- растровых изображений (фрагмент карты градостроительного зонирования) в формате JPEG разрешением не меньше 300 точек на дюйм, вместе с файлом о географической информации в формате *TAB в системе координат МСК-39 (подвязанный фрагмент карты);
- векторных файлов в формате *TAB и/или *mid/mif в системе координат МСК-39.

Векторная модель должна содержать атрибутивную информацию, необходимую для ведения реестра государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности и соответствовать требованиям, определенным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06 августа 2020 года № 433/пр.

Если внесение изменений в границы территориальной зоны приводит к изменению границ смежных территориальных зон, в векторной модели также отображаются сведения о данных территориальных зонах.

2) сведений о границах территориальных зон в формате PDF, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с требованиями части $6^1$ статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Данные сведения предоставляются на всю территориальную зону, установленную в пределах границ соответствующего населенного пункта, за границами населенного пункта, а не только об изменяемом земельном участке.

Форма графического описания местоположения границ территориальных зон установлена приказом Росреестра от 26 июля 2022 года № П/0292.

3) XML-документов, содержащих сведения об установлении или изменении границы территориальной зоны, для направления уполномоченным органом в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия в соответствии с положениями части 1 пункта 3 статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Данные сведения предоставляются на всю территориальную зону, установленную в пределах границ соответствующего населенного пункта,

за границами населенного пункта, а не только об изменяемом земельном участке.

Если внесение изменений в границы территориальной зоны приводит к изменению границ смежных территориальных зон, на данные территориальные зоны также предоставляются графическое описание местоположения границ, XML-документы.

80. В случае внесения изменений в настоящие Правила, предусматривающие повышение этажности или предельной высоты проектируемых объектов, заинтересованное лицо дополнительно представляет обосновывающие материалы в виде проектных предложений, включающие расчет планируемого количества жителей, а также обеспеченность объектами инженерной, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

81. Основанием для возврата заинтересованному лицу обращения без рассмотрения или возвращения его на доработку является отсутствие документов либо несоответствие представленных документов требованиям пунктов 79, 80 настоящих Правил.

### Глава 17. Внесение изменений в настоящие Правила в целях размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов)

82. При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территории Пионерского городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

83. В случае если в соответствии с пунктом 82 настоящих Правил не обеспечена возможность размещения на территории Пионерского городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный исполнительный орган Калининградской области направляют в уполномоченный орган требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях размещения указанных объектов.

84. Внесение изменений в настоящие Правила обеспечивается в течение 30 дней со дня получения такого требования.

85. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном пунктом 82 настоящих Правил, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

## РАЗДЕЛ VI. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Глава 18. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

86. Общие положения о видах разрешенного использования земельных участков, порядок установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков определены главой II[1] Земельного кодекса Российской Федерации.

87. Согласно части 1 статьи 14[1] Земельного кодекса Российской Федерации вид разрешенного использования земельного участка представляет собой вид деятельности, которую с учетом ограничений, установленных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, допускается осуществлять на земельном участке, а также над и под его поверхностью, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

88. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в отношении земельных участков из состава земель всех категорий.

89. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных видов разрешенного использования земельных участков, а также один или несколько вспомогательных видов разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков могут устанавливаться только дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка.

90. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в зависимости от принадлежности земельных участков к определенным категориям земель, их нахождения в границах определенных зон, земель или территорий, от целей их дальнейшего использования, если иное не установлено федеральным законодательством.

91. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются:

1) градостроительным регламентом, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 2 и 3 настоящего пункта и пунктом 92 настоящих Правил;

2) в соответствии с видами разрешенного использования лесов, предусмотренных лесохозяйственным регламентом в отношении лесных участков из состава земель лесного фонда, за исключением лесных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий федерального значения;

3) положением об особо охраняемой природной территории в отношении земельных участков, расположенных в границах особо охраняемой природной территории, за исключением земельных участков, находящихся в границах населенных пунктов, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий.

92. Вид или виды разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, за исключением садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, устанавливаются и изменяются

в соответствии с федеральным законом.

93. Независимо от регламентов использования земель вид или виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются документацией по планировке территории (проектом планировки и (или) проектом межевания территории), в том числе в отношении земельных участков:

1) предназначенных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории для строительства, реконструкции линейных объектов;

2) предназначенных в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории для строительства, реконструкции транспортно-пересадочных узлов;

3) расположенных в границах особой экономической зоны;

4) расположенных в границах инновационных научно-технологических центров;

5) расположенные в границах свободной экономической зоны;

6) предназначенных для использования в качестве земель и земельных участков общего пользования, территорий общего пользования;

7) в иных случаях, предусмотренных федеральными законами.

94. Правообладатель земельного участка вправе использовать земельный участок в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования земельного участка, если такой вид разрешенного использования земельным участком установлен регламентами использования земель дополнительно к основному виду разрешенного использования земельного участка. Использование земельного участка исключительно в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования не допускается.

95. Независимо от установленных видов разрешенного использования земельных участков и категории земель допускается использование земельных участков:

1) для размещения геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения;

2) для размещения лесохозяйственных, лесоустроительных и иных специальных информационных знаков;

3) для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также – размещение) линейных объектов и их неотъемлемых технологических частей, для размещения которых не требуется разработка документации по планировке территории, для ограждения земельного участка, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами не установлен запрет на размещение линейных объектов, ограждение земельных участков в границах определенных зон, земель, территорий;

4) для возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции здания, сооружения

на период строительства, реконструкции, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами не установлен запрет на осуществление указанных видов деятельности в границах определенных зон, земель, территорий;

5) для обеспечения обороны страны и безопасности государства, за исключением использования земель или земельных участков для строительства жилых и многоквартирных домов, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления уполномоченными федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства, в области мобилизационной подготовки и мобилизации;

6) в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

96. Земельные участки общего пользования (земельные участки, расположенные в границах земель общего пользования, территории общего пользования) используются для прохода и проезда неограниченным кругом лиц, а также могут использоваться для иных целей в случаях, предусмотренных федеральными законами.

97. Установление или изменение основных видов разрешенного использования или вспомогательных видов разрешенного использования, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования не влекут за собой прекращение прав на земельный участок, ограничений таких прав, обременений земельного участка.

98. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования земельного участка из установленных регламентами использования земель для соответствующих территориальной зоны, особо охраняемой природной территории или ее функциональной зоны (при наличии), выбирается правообладателем земельного участка без разрешений и согласований, если иное не предусмотрено статьей $14^4$ Земельного кодекса Российской Федерации.

99. Для выбора основного вида разрешенного использования земельного участка из видов разрешенного использования земельных участков, установленных регламентами использования земель, правообладатель земельного участка обязан направить заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о выбранных виде или видах разрешенного использования земельного участка в орган регистрации прав.

100. Лицо, которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду или безвозмездное пользование, не вправе выбирать иной вид разрешенного использования земельного участка, чем предусмотренный договором аренды земельного участка или договором безвозмездного пользования земельным участком. Данное положение не применяется к арендатору земельного участка, с которым заключен договор о комплексном развитии территории либо который обеспечивает в соответствии с Градостроительным кодексом Российской

Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории в период действия указанных договора и (или) решения.

101. В случае, если в соответствии с пунктом 93 настоящих Правил виды разрешенного использования земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории, правообладатель земельного участка вправе осуществлять выбор вида его разрешенного использования только из видов разрешенного использования земельных участков, установленных документацией по планировке территории для этого земельного участка.

102. Правообладатель земельного участка, использование которого в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории предусматривается в иных целях, чем жилищное строительство, не вправе выбирать вид разрешенного использования земельного участка, предусматривающий строительство многоквартирных домов, в том числе в случае, если жилищное строительство допускается градостроительным регламентом.

103. Основной вид разрешенного использования образуемого земельного участка, на котором расположены здание, сооружение (за исключением объекта капитального строительства, в отношении которого принято решение о сносе самовольной постройки), устанавливается независимо от регламента использования земель в соответствии с видом разрешенного использования, назначением и (или) наименованием этих здания, сооружения, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

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

105. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

107. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений в них из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется органами местного самоуправления Пионерского городского округа с учетом требований законодательства о градостроительной деятельности, жилищного законодательства.

## Глава 19. Комплексное развитие территорий

108. Комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования городских округов.

109. Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития Пионерского городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территории Пионерского городского округа, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территории Пионерского городского округа, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

110. Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями статей 64 – 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, постановлением Правительства Калининградской области от 26 октября 2021 года № 713 «О порядке осуществления в Калининградской области комплексного развития территории».

111. Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории жилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома и (или) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, а именно:

а) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

б) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом Калининградской области; такие

критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких требований, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

в) дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным Калининградской областью и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

2) комплексное развитие территории нежилой застройки – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства:

- признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (за исключением многоквартирных домов);

- снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных высшим исполнительным органом Калининградской области (за исключением многоквартирных домов);

- виды разрешенного использования и (или) характеристики которых не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

- являющиеся в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками;

3) комплексное развитие незастроенной территории – комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей или в границах территории, на которой могут быть выделены один или несколько элементов планировочной структуры (при отсутствии на такой территории выделенных элементов планировочной структуры), и на которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитутов, публичных сервитутов;

4) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей – комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.

112. Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом положений генерального плана и настоящих Правил.

113. Решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с настоящими Правилами на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в настоящих Правилах в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию.

114. В случае, если в целях комплексного развития территории требуется внесение изменений в настоящие Правила, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем 90 дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

## Глава 20. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

115. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, установленных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 117 настоящих Правил.

116. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857.

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

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

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

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

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

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Калининградской области.

118. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать 10 рабочих дней.

119. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

## Глава 21. Обеспечение беспрепятственного доступа маломобильных групп населения при осуществлении строительства (реконструкции) объектов социальной инфраструктуры, объектов жилищного строительства

120. При планировке и застройке территорий необходимо обеспечивать доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии с Федеральным законом от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

121. При проектировании и реконструкции общественных, жилых и промышленных зданий следует предусматривать для инвалидов и других маломобильных групп населения условия жизнедеятельности, равные условиям для остальных категорий населения, в соответствии с требованиями:

1) СП 31-102-99 «Свод правил по проектированию и строительству. Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей», принятого и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29 ноября 1999 года № 73;

2) СП 35-104-2001 «Свод правил по проектированию и строительству. Здания и помещения с местами труда для инвалидов», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 16 июля 2001 года № 69;

3) СП 35-101-2001 «Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 16 июля 2001 года № 70;

4) СП 35-102-2001 «Свод правил по проектированию и строительству. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 16 июля 2001 года № 71;

5) СП 35-103-2001 «Свод правил по проектированию и строительству. Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям»,

одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 16 июля 2001 года № 72;

6) СП 35-106-2003 «Свод правил по проектированию и строительству. Расчет и размещение учреждений социального обслуживания пожилых людей», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 22 сентября 2003 года № 166;

7) СП 35-112-2005 «Свод правил по проектированию и строительству. Дома-интернаты», одобренного и рекомендованного к применению письмом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 30 апреля 2004 года № ЛБ-323/9;

8) СП 35-116-2006 «Свод правил по проектированию и строительству. Реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями», одобренного и зарегистрированного Министерством регионального развития Российской Федерации от 12 апреля 2006 года № 2621-РМ/07;

9) СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 904/пр.

122. К объектам, подлежащим оснащению специальными приспособлениями и оборудованием для свободного передвижения и доступа инвалидов и маломобильных граждан, относятся:

1) жилые и административные здания и сооружения;

2) объекты культуры и культурно-зрелищные сооружения (театры, библиотеки, музеи, места отправления религиозных обрядов и другие);

3) объекты и учреждения образования и науки, здравоохранения и социальной защиты населения;

4) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения (парикмахерские, прачечные, общественные бани и другие);

5) финансово-банковские учреждения;

6) гостиницы, отели, иные места временного проживания;

7) физкультурно-оздоровительные, спортивные здания и сооружения, места отдыха, парки, сады, лесопарки, пляжи, объекты и сооружения оздоровительного и рекреационного назначения, аллеи и пешеходные дорожки;

8) объекты и сооружения транспортного обслуживания населения, связи и информации: железнодорожные вокзалы, автовокзалы, другие объекты автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, обслуживающие население (станции и остановки всех видов пригородного транспорта, почтово-телеграфные объекты, производственные объекты);

9) объекты малого бизнеса и другие места приложения труда;

10) объекты коммунально-бытового назначения, объекты транспорта;

11) объекты религиозного назначения;

12) тротуары, переходы улиц, дорог и магистралей;

13) прилегающие к вышеперечисленным зданиям и сооружениям территории и площади.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

1) досягаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;

2) безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;

3) своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и прочие;

4) удобство и комфорт среды жизнедеятельности;

5) условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений.

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

# РАЗДЕЛ VII. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 22. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

123. Картой градостроительного зонирования в составе настоящих Правил является графическое отображение границ территориальных зон, границ Пионерского городского округа, границ населенного пункта, входящего в состав Пионерского городского округа, границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, границ территорий объектов культурного наследия, территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, состоящее из:

1) карты градостроительного зонирования (приложение № 1 к настоящим Правилам);

2) карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия (приложение № 2 к настоящим Правилам).

124. На карте градостроительного зонирования устанавливаются:

1) границы территориальных зон с учетом требований принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне (за исключением земельных участков, границы которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами могут пересекать границы территориальных зон);

2) территории, в границах которых предусматривается осуществление

комплексного развития территории.

125. На карте градостроительного зонирования отображаются:

1) границы населенного пункта, входящего в состав Пионерского городского округа;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия (на отдельной карте).

126. Масштаб карты градостроительного зонирования и карты границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия установлен 1:5000.

## Глава 23. Порядок установления территориальных зон

127. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

128. Образование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, не допускается.

129. Границы территориальных зон устанавливаются 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 генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

130. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенного пункта в пределах Пионерского городского округа;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

131. Границы территориальных зон должны соответствовать следующим требованиям:

1) не допускать пересечений с границами земельных участков (за исключением земельного участка, пересечение границ которого с границами территориальной зоны допускается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами), населенного

пункта, другой территориальной зоны, лесничества, лесопарка, за исключением случая, если границы территориальной зоны могут быть изменены путем приведения в соответствие с границами земельных участков по правилам частей 8 – 11 статьи 34 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также в случае, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка в документах, на основании которых сведения вносились в Единый государственный реестр недвижимости;

2) быть топологически корректными (не допускается наложение смежных зон).

132. Допускается пересечение границ территориальных зон с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия, границами территорий исторических поселений федерального значения, границами территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Глава 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

133. С целью создания наиболее благоприятной среды проживания в Пионерском городском округе настоящими Правилами предусмотрено градостроительное зонирование всей территории на определенное число территориальных зон. Для всех видов территориальных зон устанавливаются градостроительные регламенты.

134. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Пионерского городского округа, приведен в таблице 1.

Таблица 1

Перечень территориальных зон

| № п/п | Индекс | Наименование территориальных зон |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Жилые зоны | |
| 2 | Ж-2 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| 3 | Ж-3 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| 4 | Ж-4 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| 5 | Общественно-деловые зоны | |
| 6 | О-1 | Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения |
| 7 | О-2 | Зона размещения объектов социального назначения |
| 8 | О-3 | Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений) |
| 9 | Общественно-жилые зоны | |
| 10 | ОЖ | Зона общественно-жилого назначения |
| 11 | ОЖ-1 | Зона общественно-жилого назначения в границах зоны охраняемого объекта |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| 12 | Зоны рекреационного назначения | |
| 13 | Р-1 | Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) |
| 14 | Р-2 | Зона пляжного отдыха и туризма |
| 15 | Р-3 | Зона городских лесов |
| 16 | Курортная зона | |
| 17 | КЗ | Курортная зона |
| 18 | Производственные и коммунально-складские зоны | |
| 19 | П-3 | Зона размещения производственных объектов IV, V классов опасности |
| 20 | П-4 | Коммунально-складская зона |
| 21 | Зона инженерной инфраструктуры | |
| 22 | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| 23 | Зоны транспортной инфраструктуры | |
| 24 | Т-1 | Зона размещения объектов железнодорожного транспорта |
| 25 | Т-2 | Зона размещения объектов автомобильного транспорта |
| 26 | Т-3 | Зона размещения объектов водного транспорта |
| 27 | Т-4 | Зона размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры |
| 28 | Зоны специального назначения | |
| 29 | Сп-1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| 30 | Сп-2 | Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов |
| 31 | Зоны сельскохозяйственного использования | |
| 32 | Сх-3 | Зона сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов |
| 33 | Сх-4 | Зона ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд |

# РАЗДЕЛ VIII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

## Глава 25. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, выделенных на карте границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия

135. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия выделены зоны с особыми условиями использования территорий, перечень которых приведен в таблице 2.

Таблица 2

Перечень зон с особыми условиями использования территорий

| № п/п | Вид зоны | Основание |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Санитарно-защитная зона | Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 01 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».<br>СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены в действие постановлением |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| | | Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74).<br>СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий.»(СНиП 2.07.01-89*)» |
| 2 | Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов) | Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации», статья 28.<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| 3 | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| 4 | Охранная зона линий и сооружений связи | Федеральный закон от 07 марта 2003 года № 126-ФЗ «О связи». Постановление Правительства Российской Федерации<br>от 09 июня 1995 года № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| 5 | Водоохранная зона | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65.<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 31 октября 2024 года № 1459 «Об утверждении Правил установления водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов» |
| 6 | Прибрежная защитная полоса | |
| 7 | Зоны охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, зона охраняемого природного ландшафта) | Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».<br>Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».<br>Постановление Правительства Калининградской области от 06 июня 2013 года № 386 «Об утверждении границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, находящихся на территории Калининградской области, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» |
| 8 | Защитная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» |
| 9 | Приаэродромная территория | Воздушный кодекс Российской Федерации, статья 47 |
| 10 | Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением | Постановление Правительства Российской Федерации от 17 марта 2021 года № 392 «Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением, о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 года № 972 и признании не действующим на территории Российской Федерации постановления Совета Министров СССР от 06 января 1983 года № 19» |
| 11 | Охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических | Постановление Правительства Российской Федерации от 21 августа 2019 года № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| | пунктов государственной гравиметрической сети | |
| 12 | 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 | Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» |
| 13 | Зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов | Постановление Правительства Российской Федерации от 05 мая 2014 года № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» |
| 14 | Зона охраняемого объекта | Постановление Правительства Российской Федерации от 31 августа 2019 года № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта».<br>Приказ Федеральной службы охраны Российской Федерации от 13 июня 2023 года № 63 «Об установлении зоны охраняемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Гагарина, д. 20».<br>Приказ Федеральной службы охраны Российской Федерации от 03 мая 2024 года № 54 «О внесении изменения в абзац шестой требований к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается в границах зоны охраняемого объекта, утвержденных приказом ФСО России от 13 июня 2023 года № 63 «Об установлении зоны охраняемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Гагарина, д. 20» |

136. На территории Пионерского городского округа могут быть установлены и действовать иные зоны с особыми условиями использования территорий, не отображаемые в масштабе карты, а также зоны и территории с ограничениями использования, не являющиеся зонами с особыми условиями использования территорий.

## Глава 26. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий

137. Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

138. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в целях:

1) защиты жизни и здоровья граждан;

2) безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики,

объектов обороны страны и безопасности государства;

3) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;

4) охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) обеспечения обороны страны и безопасности государства.

139. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут быть изменены в результате хозяйственной или иной деятельности на территории Пионерского городского округа при подготовке документации по планировке территории по основаниям, предусмотренным санитарными правилами и нормами, либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

140. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий осуществляется:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

141. Требования к осуществлению землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются нормативными правовыми актами, указанными в таблице 2 настоящих Правил.

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## РАЗДЕЛ IX. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ПОРЯДОК ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### Глава 27. Общие положения

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

143. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

144. Содержание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом настоящих Правил для всех территориальных зон, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, проведение работ по рекультивации земель и (или) земельных участков, если федеральным законом не установлено иное.

145. Без учета установленных градостроительных регламентов во всех территориальных зонах допускается образование земельных участков (территории) общего пользования с обязательным соблюдением положений пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации.

146. При использовании и застройке земельных участков положения градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с положениями федеральных законов, технических регламентов, иных нормативных правовых актов, изданных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

147. В зонах охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия), в пределах которых устанавливается особый режим использования земель, подлежат учету предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные требованиями регионального органа охраны объектов культурного наследия в границах указанных зон охраны. Предельные параметры, не установленные указанными требованиями, действуют в соответствии с настоящими Правилами.

148. В зонах охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия), в пределах которых устанавливается особый режим использования земель, допускается реконструкция существующих объектов капитального строительства, осуществляемая без изменения их параметров.

149. Действие градостроительного регламента в части минимального

отступа зданий от границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами (красные линии проездов), который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройство мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства; новых этажей в существующем объеме здания) существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов, расположенных на территориях садоводческих товариществ), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие настоящих Правил.

150. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

151. В случаях, предусмотренных пунктами 149 и 150 настоящих Правил, разрешение на отклонение от предельных параметров не требуется.

152. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе для размещения существующих объектов капитального строительства, устанавливаются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории при условии, что разница между размером образуемого проектом межевания территории земельного участка и предельным максимальным размером земельного участка, установленного градостроительным регламентом, не превышает предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны. Исключение составляет условие, установленное в отношении максимального размера земельного участка применительно к виду разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) в таблице 22 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-4)» настоящих Правил.

153. Размер земельного участка, образуемого в отсутствие проекта межевания территории, принимается в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 154 и 155 настоящих Правил.

154. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предоставленных для размещения существующих объектов коммунального обслуживания жилищной сферы на застроенных территориях, в том числе для размещения отдельно стоящих отопительных котельных, планируемых для реконструкции, в части площади земельного участка устанавливаются равными площади земельного участка, определенной заданием на проектирование в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарно-эпидемиологическими требованиями.

155. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры

земельных участков, предоставленных для размещения гаражных комплексов гаражным обществам, кооперативам, иным объединениям владельцев гаражных боксов, в части площади земельного участка устанавливаются равными площади земельного участка, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости на дату утверждения настоящих Правил.

156. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, установленные градостроительным регламентом, не подлежат применению в случае реализации положений пункта 4 статьи 5 Закона Российской Федерации от 15 января 1993 года № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы».

157. Расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

158. Для всех территориальных зон максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка не подлежит установлению.

159. Благоустройство объектов капитального строительства (площадки отдыха, игровые, спортивные, хозяйственные площадки, парковочные места и (или) машино-места, зеленые насаждения) необходимо предусматривать в пределах земельного участка, за исключением площади застройки здания.

160. Расчет размеров придомовых площадок производится исходя из площади квартир многоквартирного дома. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, расположенных в многоквартирном доме, необходимо предусматривать:

1) площадок отдыха – 3 квадратных метра;

2) игровых площадок (площадок отдыха детей) – 14 квадратных метров;

3) спортивных площадок – 32 квадратных метра;

4) хозяйственных площадок – 3 квадратных метра.

161. В целях строительства объектов капитального строительства земельный участок в обязательном порядке должен быть обеспечен доступом в целях проезда и прохода к такому участку с территории общего пользования.

162. Обеспеченность парковочными местами и (или) машино-местами предусматривается из расчета не менее 0,5 парковочного места и (или) машино-места на 1 квартиру.

163. При реализации комплексного развития территории обеспеченность парковочными местами и (или) машино-местами определяется решением или договором о комплексном развитии территории.

164. Действие градостроительного регламента настоящих Правил, в том числе в части обеспеченности парковочными местами и (или) машино-местами для жилых зданий и объектов общественно-делового назначения, не распространяется на случаи заключения договора о комплексном развитии территории до введения в действие настоящих Правил.

165. Для объектов общественно-делового назначения обеспеченность

парковочными местами и (или) машино-местами предусматривается согласно таблице 3.

Таблица 3

Обеспеченность парковочными местами и (или) машино-местами

| № п/п | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности парковочными местами и (или) машино-местами | |
|---|---|---|---|
| | | единица измерения | величина |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Учреждения органов государственной власти, органы местного самоуправления | Количество мест на 200 – 220 кв. м общей площади | 1 |
| 2 | Административно-управленческие учреждения, иностранные представительства, представительства субъектов Российской Федерации, здания и помещения общественных организаций, архивы и депозитарии | Количество мест на 100 – 120 кв. м общей площади | 1 |
| 3 | Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании | Количество мест на 50 – 60 кв. м общей площади | 1 |
| 4 | Банки и банковские учреждения, кредитно-финансовые учреждения с операционными залами | Количество мест на 30 – 35 кв. м общей площади | 1 |
| 5 | Здания судов общей юрисдикции | Количество мест на 10 сотрудников | 7 |
| 6 | Здания и сооружения следственных органов | Количество мест на 3 сотрудников | 1 |
| 7 | Образовательные организации, реализующие программы высшего образования | Количество мест на 2 – 4 преподавателей и сотрудника | 1 |
| 8 | Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения | Количество мест на 2, 3 преподавателей | 1 |
| 9 | Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам для взрослых | Количество мест на 20 – 25 кв. м общей площади | 1 |
| 10 | Научно-исследовательские и проектные институты | Количество мест на 140 – 170 кв. м общей площади | 1 |
| 11 | Производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон | Количество мест на 6 – 8 человек, работающих в двух смежных сменах | 1 |
| 12 | Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) | Количество мест на 40 – 50 кв. м общей площади | 1 |
| 13 | Рынки постоянные универсальные и непродовольственные | Количество мест на 30 – 40 кв. м общей площади | 1 |
| 14 | Предприятия общественного питания | Количество мест на 4, 5 посадочных мест | 1 (но не менее 2 на объект) |
| 15 | Бани | Количество мест на 5, 6 единовременных посетителей | 1 |
| 16 | Ателье, фотосалоны городского значения, салоны-парикмахерские, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны | Количество мест на 10 – 15 кв. м общей площади | 1 |
| 17 | Салоны ритуальных услуг | Количество мест на 20 – 25 кв. м общей площади | 1 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 18 | Химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др. | Количество мест на 1, 2 рабочих места приемщика | 1 |
| 19 | Гостиницы | Количество мест на 10 человек персонала | 1 |
| 20 | Гостиницы (категория до «три звезды») | Количество парковочных мест на 5 номеров | 1 |
| 21 | Гостиницы (категория от «четыре звезды» включительно) | Количество парковочных мест на 3 номера | 1 |
| 22 | Мотели | Количество парковочных мест на 2 номера | 1 |
| 23 | Выставочно-музейные комплексы, музеи-заповедники, музеи, галереи, выставочные залы | Количество мест на 6 – 8 единовременных посетителей | 1 |
| 24 | Здания театрально-зрелищные | Количество мест на 10 сотрудников | 1 |
| 25 | Центральные, специальные и специализированные библиотеки, интернет-кафе | Количество мест на 6-8 постоянных мест | 1 |
| 26 | Объекты религиозных конфессий (церкви, костелы, мечети, синагоги и др.) | Количество мест на 8 – 10 единовременных посетителей | 1 (но не менее 10 на объект) |
| 27 | Досугово-развлекательные учреждения: развлекательные центры, дискотеки, залы игровых автоматов, ночные клубы | Количество мест на 4 – 7 единовременных посетителей | 1 |
| 28 | Бильярдные, боулинги | Количество мест на 3, 4 единовременных посетителей | 1 |
| 29 | Стационары городского, окружного, участкового уровня (больницы, диспансеры, родильные дома и др.) | Количество мест на 100 сотрудников | 10 – 12 |
| | | Количество мест на 100 коек | 10 |
| 30 | Поликлиники, в том числе амбулатории | Количество мест на 100 сотрудников | 10 – 12 |
| | | Количество мест на 100 посещений | 4 – 6 |
| 31 | Спортивные комплексы и стадионы с трибунами | Количество мест на 25 – 30 мест на трибунах | 1 |
| 32 | Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные и тренажерные залы) общей площадью менее 1000 кв. м | Количество мест на 40 – 55 кв. м общей площади | 1 |
| 33 | Аквапарки, бассейны | Количество мест на 5 – 7 единовременных посетителей | 1 |
| 34 | Пляжи и парки в зонах отдыха | Количество мест на 15 – 20 единовременных посетителей | 1 |

166. При размещении парковочных мест и машино-мест в границах жилой и общественно-деловой зон необходимо предусматривать места для парковки электромобилей и гибридных автомобилей в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Калининградской области.

167. На земельных участках с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), «блокированная жилая застройка» (код 2.3), «ведение садоводства» (код 13.2) не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц.

168. Действие градостроительного регламента, в том числе в части предельного количества надземных этажей и предельной высоты зданий,

строений и сооружений, не распространяется на случаи строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, на строительство (реконструкцию) которых получено разрешение на строительство (реконструкцию) до введения в действие настоящих Правил.

169. В случае если один земельный участок имеет несколько видов разрешенного использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных максимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается минимальное из них.

170. В случае если один земельный участок имеет несколько видов разрешенного использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных минимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается максимальное из них. Данное положение не относится к минимальным отступам до зданий, строений, сооружений.

171. В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации во всех территориальных зонах допускается образование земельных участков под существующими многоквартирными домами без учета установленных градостроительных регламентов.

172. При строительстве объектов здравоохранения (детские амбулаторно-поликлинические организации), объектов образования (дошкольные образовательные организации) предусматривать парковочные места с навесами или помещения в составе входной группы для детских колясок, велосипедов, самокатов из расчета не менее 6 квадратных метров на 100 посещений.

173. При строительстве иных объектов здравоохранения, образования, а также торговых центров предусматривать помещения или парковочные места с навесами для детских колясок, велосипедов, самокатов исходя из нормативов градостроительного проектирования.

174. Разработка проектной документации на строительство, реконструкцию многоквартирных жилых домов, объектов торгового, административного назначения, общественного питания, гостиниц, объектов, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, читальных залов, медиатек, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, физкультурно-оздоровительных комплексов, бассейнов и иных объектов капитального строительства, общая площадь которых более 1500 кв. м, осуществляется с учетом наличия согласования главного архитектора Калининградской области, подготавливаемого по итогам рассмотрения предпроектных материалов, учитывающих обеспечение указанных объектов и прилегающих к ним территорий социальной, инженерной, транспортной инфраструктурой, на заседании архитектурно-градостроительного совета

Калининградской области.

175. Разработка проектной документации на объекты, расположенные на земельных участках с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) на территории в границах: западная граница Пионерского городского округа – ул. Липовая аллея – ул. Прусская – ул. Рабочая – ул. Портовая – ул. Комсомольская – ул. Пионерская – северная граница Пионерского городского округа, должна исключать планировочные решения по размещению апарт-отелей (номеров апартаментного типа).

## Глава 28. Осуществление землепользования и застройки территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства

176. В соответствии со статьей $40^1$ Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию в границах территорий, установленных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

177. Выдача решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется Министерством в соответствии с административным регламентом предоставления Министерством государственной услуги, утвержденным приказом Министерства от 06 октября 2025 года № 366.

178. В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящими Правилами установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

179. При установлении требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах территорий, предусмотренных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, совпадающих с границами зон охраны объекта культурного наследия, подлежит учету режим использования земель и земельных участков, установленный требованиями регионального органа охраны объектов культурного наследия в границах указанных зон охраны.

180. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленные настоящими Правилами, не применяются при согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов местного и регионального значения.

181. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства устанавливаются для территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования в границах территориальных зон:

1) Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

2) Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

3) О-1 Зона размещения объектов делового, общественного

и коммерческого назначения;

4) О-2 Зона размещения объектов социального назначения;

5) О-3 Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений);

6) ОЖ Зона общественно-жилого назначения;

7) П-3 Зона размещения производственных объектов IV, V классов опасности.

182. В отношении объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, подлежащей согласованию архитектурно-градостроительного облика, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, которые приведены в таблицах 5 – 9 настоящих Правил.

Таблица 4

Распределение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по группам

| № п/п | Жилые | Социальные | Общественные | Обслуживающие |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.<br>2.3. Блокированная жилая застройка.<br>2.5. Среднеэтажная жилая застройка | 3.2.1. Дома социального обслуживания.<br>3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.<br>3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание.<br>3.2.2. Оказание социальной помощи населению.<br>9.2.1 Санаторная деятельность | 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности.<br>3.8.1. Государственное управление.<br>3.9.2. Проведение научных исследований.<br>3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание.<br>3.2.4. Общежития.<br>4.1. Деловое управление.<br>4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлека-тельные центры (комплексы).<br>4.3 Рынки.<br>4.4. Магазины.<br>4.5. Банковская и страховая деятельность.<br>4.6. Общественное питание.<br>4.7. Гостиничное обслуживание.<br>4.8.1. Развлекательные мероприятия<br>5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях | 3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.<br>3.2.3. Оказание услуг связи.<br>3.3. Бытовое обслуживание |

Таблица 5

# Требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | Наименование параметра | | |
|---|---|---|---|---|
| | | минимальный процент остекления фасада первого этажа объекта капитального строительства, %[1] | максимальный выступ консольных элементов за контур наружных стен объектов капитального строительства% | максимальный отступ объектов капитального строительства от красных линий, формирующих уличный фронт, м[2] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 | 30 | 2,0 | 10,0 |
| 2 | Блокированная жилая застройка, код 2.3 | - | 1,5 | - |
| 3 | Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | 30 | 3,0 | 10,0 |
| 4 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, код 3.1.2 | 40 | 1,0 | 7,0 |
| 5 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание, код 3.4.1 | - | 1,0 | - |
| 6 | Стационарное медицинское обслуживание, код 3.4.2 | - | 1,0 | - |
| 7 | Оказание социальной помощи населению, код 3.2.2 | - | 1,0 | - |
| 8 | Санаторная деятельность, код 9.2.1 | 40 | 1,0 | 8,0 |
| 9 | Объекты культурно-досуговой деятельности, код 3.6.1 | - | 3,0 | 7,0 |
| 10 | Государственное управление, код 3.8.1 | 50 | 3,0 | 7,0 |
| 11 | Проведение научных исследований, код 3.9.2 | 30 | 3,0 | 8,0 |
| 12 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание, код 3.10.1 | - | 1,0 | 7,0 |
| 13 | Общежития, код 3.2.4 | - | 3,0 | 8,0 |
| 14 | Деловое управление, код 4.1 | 40 | 3,0 | 7,0 |
| 15 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), код 4.2 | 40 | 3,0 | 7,0 |
| 16 | Рынки, код 4.3 | 40 | 3,0 | 7,0 |
| 17 | Магазины, код 4.4 | 40 | 3,0 | 7,0 |
| 18 | Банковская и страховая деятельность, код 4.5 | 40 | 1,0 | 7,0 |
| 19 | Общественное питание, код 4.6 | 40 | 3,0 | 7,0 |

[1] Под процентом остекления первого этажа принимается доля светопрозрачных конструкций от общей площади рассматриваемого фасада первого этажа и относится к нежилым помещения с функцией общественного использования.

[2] Параметр не подлежит применению в случае отсутствия установленных красных линий, а также при наличии ограничений, препятствующих размещению объекта капитального строительства с соблюдением такого параметра.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 20 | Гостиничное обслуживание, код 4.7 | 40 | 3,0 | 7,0 |
| 21 | Развлекательные мероприятия, код 4.8.1 | 30 | 3,0 | 7,0 |
| 22 | Обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2 | - | 1,0 | - |
| 23 | Оказание услуг связи, код 3.2.3 | - | 1,0 | 7,0 |
| 24 | Бытовое обслуживание, код 3.3 | - | 1,0 | 7,0 |

Таблица 6

## Требования к внешнему облику фасадов объектов капитального строительства, относящихся к группе «Жилые»

| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (при проектировании и определении цветовых решений необходимо использовать колористический классификатор международного образца RAL (далее - RAL) | 1.1 Стены | 1.1.1 Цветовое решение стен объектов капитального строительства должно осуществляться с использованием колористического классификатора международного образца RAL и с учетом характера сложившейся жилой застройки, масштаба улиц, дворовых пространств и общего архитектурного облика Пионерского городского округа. Цветовая палитра должна формироваться преимущественно за счет сдержанных природных оттенков, характерных для приморской городской среды.<br>Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 1).<br>1.1.2 В цветовом решении объекта капитального строительства, за исключением кровли и окон, допускается использование не более двух основных оттенков, при этом в границах одного фасада должен преобладать один основной оттенок.<br>Основной оттенок должен преобладать на большей части площади рассматриваемого фасада.<br>Дополнительные оттенки допускается применять на меньшей части фасада для выделения отдельных объемов, членений, простенков, лоджий, балконов, цокольной части, входных групп и иных архитектурных элементов.<br>Акцентные оттенки допускается применять локально, только для обоснованного выделения отдельных архитектурных деталей, элементов входных групп, ограждений, навигации и малых элементов фасада. Акцентный оттенок не должен доминировать в цветовом решении фасада.<br>1.1.3 При подборе материалов с неоднородной текстурой, в том числе кирпича, камня, дерева, клинкера, керамики, штукатурки с выраженной фактурой, а также материалов, имитирующих натуральные, допускается отклонение от установленной цветовой палитры в пределах близких природных тонов.<br>Цвет материалов, имитирующих натуральные материалы, должен соответствовать характерному натуральному цвету таких материалов и не создавать визуального диссонанса с жилой застройкой.<br>1.1.4 Стыковку наружных стеновых панелей, фасадных кассет, плит и иных облицовочных элементов следует выполнять в цвете основной отделки фасада либо в близком к нему оттенке, избегая ярко выраженных, контрастных и визуально дробящих стыков |
| | | 1.2. Окна | 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 1).<br>1.2.2 Все элементы окон, за исключением стекла, должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение различных цветов для разных по назначению групп проемов (окна жилых помещений, витрины коммерческих предприятий) либо окон, расположенных в выступающей части здания, например, в эркере |
| | | 1.3 Цоколь | 1.3.1 Цветовое решение должно соответствовать одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон, др.).<br>1.3.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных – кирпич, гранит и т.д. и имитирующих натуральные – композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных вариантов цветовой палитры в пределах |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | тонов указанного перечня. Цвет материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов.<br>1.3.3 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с тоном отделки этих поверхностей |
| | | 1.4 Кровля | 1.4.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 1).<br>1.4.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении.<br>1.4.3 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены |
| | | 1.5 Ограждения | 1.5.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания следует предусматривать цветовое решение, соответствующее одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон).<br>1.5.2 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных оттенках, с максимальной прозрачностью и без искажения цвета.<br>1.5.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных оттенков RAL в пользу натурального цвета материала |
| 2. | Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | 2.1 Стены | 2.1.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.1.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления. Опирание фасада навесного, оштукатуренного, композитного без устройства цоколя на отметке земли не допускается.<br>Примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки) не допускается.<br>2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.1.4 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло |
| | | 2.2 Цоколь | 2.2.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.2.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления.<br>2.2.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.2.4 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов: |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.2.5 При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа |
| | | 2.3. Кровля | 2.3.1. Для покрытия скатных крыш (имитации скатных крыш) необходимо использовать керамическую черепицу, металлические фальцевые панели |
| | | 2.4. Элементы входных групп | 2.4.1. Необходимо использование высококачественных и устойчивых к атмосферным воздействиям материалов.<br>2.4.2. Для навесов и козырьков не допускается использовать:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.4.3 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре.<br>2.4.4 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем |
| | | 2.5. Ограждения | 2.5.1. Для ограждений балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный ист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку.<br>2.5.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре |
| 3. | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны:<br>а) размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;<br>б) размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин);<br>в) оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада.<br>3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение.<br>3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается:<br>а) на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами);<br>б) в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада;<br>в) на второстепенных фасадах, брандмауэрах;<br>г) в простенках между оконными и дверными проемами; |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | д) на лоджиях и балконах – при условии выделения общей несущей основы (технической зоны, отделенной перегородкой или стеной от балкона/лоджии) на всю высоту этажа |
| 4. | Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | 4.1 Входные группы жилой и общественной части должны иметь освещение.<br>4.2 Запрещается использовать в освещении фасадов пиксельную, мигающую подсветку.<br>4.3 Цветовую температуру архитектурной подсветки выдерживать в диапазоне от 3500 К до 5300 К.<br>4.4 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения.<br>4.5 Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования (в том числе дороги, улицы, проезды, площади, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), оборудуются архитектурно-художественным освещением (подсветкой).<br>4.6 Архитектурно-художественная подсветка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых помещений зданий, в том числе расположенных вблизи объекта капитального строительства, для которого предусмотрена подсветка |

Рисунок 1

| № п/п | Элементы фасада | Номер колера (RAL) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Кровля | 3007 | 3016 | 5008 | 7024 | 8004 | 8011 | 8029 | 8017 | 8019 | 9004 | 9006 | 9023 |
| 2. | Стены<br>Основные оттенки | 9016 | 9010 | 060 90 05 | 020 90 05 | 080 90 05 | 9001 | 010 90 10 | 080 90 20 | 060 90 10 | 120 90 10 | 190 90 10 | 7047 |
| | | 1013 | 1015 | 075 92 05 | 120-4 | 120-5 | 080 90 20 | 050 90 05 | 050 90 10 | 085 90 30 | 090 90 30 | 070 90 20 | 075 90 20 |
| | | 075 90 10 | 080 90 20 | 140-4 | 140-2 | 070 80 40 | 075 80 40 | 080 80 40 | 050 85 10 | 9002 | 9018 | 040 80 10 | 080 80 05 |
| | | 1014 | 080 80 40 | 070 70 20 | 360 80 10 | 240 80 05 | 320 80 05 | 250 80 15 | 100 80 10 | 130 90 20 | 120 80 10 | 110 90 20 | 110 80 20 |
| | | 760-1 | 170 90 10 | 730-1 | 740-1 | 130 80 20 | 110 70 20 | 100 70 20 | 120 70 10 | 110 60 10 | 140 70 10 | 160 80 10 | 110 70 20 |
| | | 7035 | 130 80 10 | 150 80 05 | 080 80 20 | 070 80 20 | 075 80 10 | 080 75 10 | 1001 | 6019 | 730-1 | 160 70 05 | 7038 |
| | | 1002 | 060 70 10 | 070 70 10 | | | | | | | | | |
| 3. | Стены<br>Дополнительные оттенки | 1034 | 370-1 | 1023 | 070 70 50 | 050 70 30 | 040 80 05 | 040 70 10 | 070 60 10 | 050 50 10 | 3012 | 8023 | 8001 |
| | | 750-2 | 170 70 15 | 240-2 | 100 80 50 | 140 60 10 | 6011 | 110 60 20 | 6021 | 120 60 10 | 110 50 20 | 770-M | 6013 |
| | | 130 70 10 | 000 65 00 | 140 60 05 | 060 60 05 | 360 60 05 | 060 50 05 | 060 60 20 | 7009 | 7010 | 8003 | 8011 | 8024 |
| 4. | Стены<br>Акцентные оттенки | 1018 | 2001 | 3016 | 5024 | 6027 | 6033 | 6018 | 6025 | 6002 | 5025 | 5007 | 5008 |
| | | 4007 | 4012 | | | | | | | | | | |
| 5. | Элементы окон | 9010 | 9001 | 9002 | 9016 | 1015 | 3009 | 6012 | 7011 | 7015 | 7024 | 8011 | 8014 |
| | | 8017 | 9004 | 9006 | 9023 | 8001 | 8004 | | | | | | |

Таблица 7

## Требования к внешнему облику объектов капитального строительства, относящихся к группе «Социальные»

| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | 1.1 Стены | 1.1.1 Цветовое решение стен объектов капитального строительства должно осуществляться с использованием колористического классификатора международного образца RAL и с учетом характера сложившейся жилой застройки, масштаба улиц, дворовых пространств и общего архитектурного облика Пионерского городского округа. Цветовая палитра должна формироваться преимущественно за счет сдержанных природных оттенков, характерных для приморской городской среды.<br>Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 2).<br>1.1.2 В цветовом решении объекта капитального строительства, за исключением кровли и окон, допускается использование не более двух основных оттенков, при этом в границах одного фасада должен преобладать один основной оттенок.<br>Основной оттенок должен преобладать на большей части площади рассматриваемого фасада.<br>Дополнительные оттенки допускается применять на меньшей части фасада для выделения отдельных объемов, членений, простенков, лоджий, балконов, цокольной части, входных групп и иных архитектурных элементов.<br>Акцентные оттенки допускается применять локально, только для обоснованного выделения отдельных архитектурных деталей, элементов входных групп, ограждений, навигации и малых элементов фасада. Акцентный оттенок не должен доминировать в цветовом решении фасада.<br>1.1.3 При подборе материалов с неоднородной текстурой, в том числе кирпича, камня, дерева, клинкера, керамики, штукатурки с выраженной фактурой, а также материалов, имитирующих натуральные, допускается отклонение от установленной цветовой палитры в пределах близких природных тонов.<br>Цвет материалов, имитирующих натуральные материалы, должен соответствовать характерному натуральному цвету таких материалов и не создавать визуального диссонанса с жилой застройкой.<br>1.1.4 Стыковку наружных стеновых панелей, фасадных кассет, плит и иных облицовочных элементов следует выполнять в цвете основной отделки фасада либо в близком к нему оттенке, избегая ярко выраженных, контрастных и визуально дробящих стыков |
| | | 1.2. Окна | 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 2).<br>1.2.2 Все элементы окон, за исключением стекла, должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение различных цветов для разных по назначению групп проемов (окна жилых помещений, витрины коммерческих предприятий) либо окон, расположенных в выступающей части здания, например, в эркере |
| | | 1.3 Цоколь | 1.3.1 Цветовое решение должно соответствовать одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон, др.).<br>1.3.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных – кирпич, гранит и т.д. и имитирующих натуральные – композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных вариантов цветовой палитры в пределах |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | тонов указанного перечня. Цвет материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов.<br>1.3.3 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с тоном отделки этих поверхностей |
| | | 1.4 Кровля | 1.4.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 2).<br>1.4.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении.<br>1.4.3 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены |
| | | 1.5 Ограждения | 1.5.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания следует предусматривать цветовое решение, соответствующее одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон).<br>1.5.2 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных оттенках, с максимальной прозрачностью и без искажения цвета.<br>1.5.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных оттенков RAL в пользу натурального цвета материала |
| 2. | Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | 2.1 Стены | 2.1.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.1.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления. Опирание фасада навесного, оштукатуренного, композитного без устройства цоколя на отметке земли не допускается.<br>Примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки) не допускается.<br>2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.1.4 Не допускается использованике при отделке фасадов следующих строительных материалов:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло |
| | | 2.2 Цоколь | 2.2.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.2.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления.<br>2.2.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.2.4 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов: |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.2.5 При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа |
| | | 2.3. Кровля | 2.3.1. Для покрытия скатных крыш (имитации скатных крыш) необходимо использовать керамическую черепицу, металлические фальцевые панели |
| | | 2.4. Элементы входных групп | 2.4.1. Необходимо использование высококачественных и устойчивых к атмосферным воздействиям материалов.<br>2.4.2. Для навесов и козырьков не допускается использовать:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.4.3 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре (рельефу).<br>2.4.4 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем |
| | | 2.5. Ограждения | 2.6.1. Для ограждений балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку.<br>2.6.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре |
| 3. | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны:<br>а) размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;<br>б) размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин);<br>в) оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада.<br>3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение.<br>3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается:<br>а) на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами);<br>б) в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада;<br>в) на второстепенных фасадах, брандмауэрах;<br>г) в простенках между оконными и дверными проемами; |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | д) на лоджиях и балконах – при условии выделения общей несущей основы (технической зоны, отделенной перегородкой или стеной от балкона/лоджии) на всю высоту этажа |
| 4. | Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | 4.1 Входные группы должны иметь освещение.<br>4.2 Запрещается использовать в освещении фасадов пиксельную, мигающую подсветку.<br>4.3 Цветовую температуру архитектурной подсветки выдерживать в диапазоне от 3500 К до 5300 К.<br>4.4 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения.<br>4.5 Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования (в том числе дороги, улицы, проезды, площади, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), оборудуются архитектурно-художественным освещением (подсветкой).<br>4.6 Архитектурно-художественная подсветка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых помещений зданий, в том числе расположенных вблизи объекта капитального строительства, для которого предусмотрена подсветка |

Рисунок 2

| № п/п | Элементы фасада | Номер колера (RAL) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Кровля | 3007 | 3016 | 5008 | 7024 | 8004 | 8011 | 8017 | 8019 | 8029 | 9004 | 9006 | 9023 |
| 2. | Основные оттенки стен | 9010 | 9001 | 000 90 00 | 9002 | 9018 | 1013 | 1015 | 1014 | 1019 | 1000 | 1002 | 150-5 |
| | | 160-3 | 060 90 05 | 060 80 10 | 050 80 30 | 070 80 30 | 070 70 30 | 180-5 | 120-5 | 840-1 | 830-1 | 780-4 | 240 80 05 |
| | | 075 90 10 | 080 90 20 | 140-4 | 140-2 | 070 80 40 | 075 80 40 | 080 80 40 | 050 85 10 | 100 80 05 | 050 60 10 | 040 80 10 | 080 80 05 |
| | | 050 70 20 | 085 90 30 | 070 70 20 | 095 80 10 | 240 80 10 | 320 80 05 | 250 80 15 | 100 80 10 | 130 90 20 | 120 80 10 | 110 90 20 | 110 80 20 |
| | | 760-1 | 170 90 10 | 730-1 | 740-1 | 130 80 20 | 110 70 20 | 100 70 20 | 120 70 10 | 110 60 10 | 140 70 10 | 160 80 10 | 110 70 10 |
| | | 7035 | 130 80 10 | 150 80 05 | 080 80 20 | 070 80 20 | 075 80 10 | 080 75 10 | 1001 | 040 80 20 | 360 80 10 | 160 70 05 | 7038 |
| | | 1035 | 360 60 05 | 060 60 20 | 040 70 10 | | | | | | | | |
| 3. | Дополнительные оттенки стен | 5024 | 5025 | 5014 | 5009 | 5003 | 5011 | 6019 | 6021 | 6027 | 6014 | 6011 | 6003 |
| | | 1034 | 370-1 | 1023 | 070 70 50 | 050 70 30 | 040 80 05 | 040 70 10 | 070 60 10 | 050 50 10 | 3012 | 8023 | 8001 |
| | | 750-2 | 170 70 15 | 240-2 | 100 80 50 | 140 60 10 | 6010 | 110 60 20 | 6020 | 120 60 10 | 110 50 20 | 770-M | 6013 |
| | | 6006 | 6008 | 7000 | 7002 | 7004 | 7008 | 7011 | 7022 | 7039 | 3007 | 3009 | 3011 |
| | | 8004 | 8011 | 8023 | 8017 | 8024 | | | | | | | |
| 4. | Акцентные оттенки стен | 1018 | 100 90 40 | 100 90 20 | 050 70 40 | 1034 | 2003 | 2012 | 320 70 15 | 3016 | 4001 | 310 60 15 | 230 70 20 |
| | | 280 70 20 | 5012 | 5018 | 6018 | 6001 | 180 50 15 | 8022 | | | | | |
| 5. | Элементы окон | 9010 | 9001 | 9002 | 9016 | 1015 | 3009 | 6012 | 7011 | 7015 | 7024 | 8011 | 8014 |
| | | 8017 | 9004 | 9006 | 9023 | 8001 | 8004 | 9011 | | | | | |

Таблица 8

## Требования к внешнему облику объектов капитального строительства, относящихся к группе «Общественные»

| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства | 1.1 Стены | 1.1.1 Цветовое решение стен объектов капитального строительства должно осуществляться с использованием колористического классификатора международного образца RAL и с учетом характера сложившейся жилой застройки, масштаба улиц, дворовых пространств и общего архитектурного облика Пионерского городского округа. Цветовая палитра должна формироваться преимущественно за счет сдержанных природных оттенков, характерных для приморской городской среды.<br>Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 3).<br>1.1.2 В цветовом решении объекта капитального строительства, за исключением кровли и окон, допускается использование не более двух основных оттенков, при этом в границах одного фасада должен преобладать один основной оттенок.<br>Основной оттенок должен преобладать на большей части площади рассматриваемого фасада.<br>Дополнительные оттенки допускается применять на меньшей части фасада для выделения отдельных объемов, членений, простенков, лоджий, балконов, цокольной части, входных групп и иных архитектурных элементов.<br>Акцентные оттенки допускается применять локально, только для обоснованного выделения отдельных архитектурных деталей, элементов входных групп, ограждений, навигации и малых элементов фасада. Акцентный оттенок не должен доминировать в цветовом решении фасада.<br>1.1.3 При подборе материалов с неоднородной текстурой, в том числе кирпича, камня, дерева, клинкера, керамики, штукатурки с выраженной фактурой, а также материалов, имитирующих натуральные, допускается отклонение от установленной цветовой палитры в пределах близких природных тонов.<br>Цвет материалов, имитирующих натуральные материалы, должен соответствовать характерному натуральному цвету таких материалов и не создавать визуального диссонанса с жилой застройкой.<br>1.1.4 Стыковку наружных стеновых панелей, фасадных кассет, плит и иных облицовочных элементов следует выполнять в цвете основной отделки фасада либо в близком к нему оттенке, избегая ярко выраженных, контрастных и визуально дробящих стыков |
| | | 1.2. Окна | 1.2.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 3).<br>1.2.2 Все элементы окон, за исключением стекла, должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение различных цветов для разных по назначению групп проемов (окна жилых помещений, витрины коммерческих предприятий) либо окон, расположенных в выступающей части здания, например, в эркере |
| | | 1.3 Цоколь | 1.3.1 Цветовое решение должно соответствовать одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон, др.).<br>1.3.2 При подборе материалов неоднородной текстуры (натуральных – кирпич, гранит и т.д. и имитирующих натуральные – композитные плиты и т.д.) допускается отклонение от перечня разрешенных вариантов цветовой палитры в пределах |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | тонов указанного перечня. Цвет материалов, имитирующих натуральные, должен совпадать с натуральным цветом этих материалов.<br>1.3.3 При создании архитектурных решений необходимо выполнять стыковку наружных стеновых панелей в тон их отделки. Цветовое решение нащельников на стыках поверхностей должно осуществляться в соответствии с тоном отделки этих поверхностей |
| | | 1.4 Кровля | 1.4.1 Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 3).<br>1.4.2 Все элементы кровли, за исключением функциональных элементов эксплуатируемой кровли (озеленение, детские площадки, террасы и др.), должны выполняться в едином цветовом решении.<br>1.4.3 Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения (водосточные трубы, желоба) должно осуществляться в тон соответствующей плоскости стены |
| | | 1.5 Ограждения | 1.5.1 В ограждениях балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов здания следует предусматривать цветовое решение, соответствующее одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон).<br>1.5.2 Цветовое решение ограждений, выполненных из стекла, должно осуществляться в нейтральных оттенках, с максимальной прозрачностью и без искажения цвета.<br>1.5.3 Для ограждений, выполненных из латуни или покрытых имитацией латуни, а также для ограждений, выполненных из кортена, допускается отклонение от перечня разрешенных оттенков RAL в пользу натурального цвета материала |
| 2. | Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | 2.1 Стены | 2.1.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.1.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления. Опирание фасада навесного, оштукатуренного, композитного без устройства цоколя на отметке земли не допускается.<br>Примыкание элементов отделки к уровню грунта (отмостки) не допускается.<br>2.1.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.1.4 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло |
| | | 2.2 Цоколь | 2.2.1 Необходимо использование устойчивых к атмосферным воздействиям материалов: штукатурных составов, фасадной плитки и других высококачественных материалов.<br>2.2.2 При применении систем навесного фасада не допускается использование материалов с открытыми системами крепления.<br>2.2.3 Материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны применяться на меньшей части площади фасада.<br>2.2.4 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов: |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.2.5 При отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа |
| | | 2.3. Кровля | 2.3.1. Для покрытия скатных крыш (имитации скатных крыш) необходимо использовать керамическую черепицу, металлические фальцевые панели |
| | | 2.4. Элементы входных групп | 2.4.1. Необходимо использование высококачественных и устойчивых к атмосферным воздействиям материалов.<br>2.4.2. Для навесов и козырьков не допускается использовать:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло.<br>2.4.3 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре (рельефу).<br>2.4.4 Не допускается окраска поверхностей, облицованных натуральным камнем |
| | | 2.5. Ограждения | 2.5.1. Для ограждений балконов и парапетов не допускается использовать: профилированный лист, асбестоцементный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, поликарбонат, стекломагнезитовые листы, фанеру, вагонку.<br>2.5.2 Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре |
| 3. | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны:<br>а) размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;<br>б) размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин);<br>в) оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада.<br>3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение.<br>3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается:<br>а) на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами);<br>б) в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада;<br>в) на второстепенных фасадах, брандмауэрах;<br>г) в простенках между оконными и дверными проемами |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 4. | Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | 4.1 Входные группы должны иметь освещение.<br>4.2 Запрещается использовать в освещении фасадов пиксельную, мигающую подсветку.<br>4.3 Цветовую температуру архитектурной подсветки выдерживать в диапазоне от 3500 К до 5300 К.<br>4.4 Не допускается засветка окон жилых помещений, расположенных вблизи зданий, а также камер видеонаблюдения.<br>4.5 Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования (в том числе дороги, улицы, проезды, площади, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), оборудуются архитектурно-художественным освещением (подсветкой).<br>4.6 Архитектурно-художественная подсветка фасадов не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых помещений зданий, в том числе расположенных вблизи объекта капитального строительства, для которого предусмотрена подсветка |

Рисунок 3

| № п/п | Элементы фасада | Номер колера (RAL) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кровля | 3007 | 5008 | 6008 | 7024 | 7043 | 8011 | 8029 | 8017 | 8019 | 9004 | 9006 | 9023 |
| 2 | Основные оттенки стен, цоколя | 9010 | 9016 | 9018 | 060 80 10 | 1001 | 9001 | 1014 | 080 80 10 | 070 70 30 | 860-1 | 840-1 | 840-2 |
| | | 3012 | 340 70 05 | 150-5 | 160-3 | 160-5 | 120-5 | 1019 | 1020 | 1035 | 1036 | 240 80 05 | 160 70 05 |
| | | 760-1 | 170 90 10 | 730-1 | 740-1 | 130 80 20 | 110 70 20 | 100 70 20 | 120 70 10 | 110 60 10 | 140 70 10 | 160 80 10 | 110 70 10 |
| | | 160 80 05 | 140 80 10 | 130 70 10 | 180 70 05 | 000 65 00 | 7032 | | | | | | |
| 3 | Дополнительные оттенки стен, цоколя | 6019 | 6011 | 6021 | 7002 | 7004 | 7008 | 7011 | 7022 | 7039 | 3015 | 030 40 30 | 040 50 30 |
| | | 8001 | 8011 | 8023 | 8017 | 8025 | 6014 | 4009 | 4012 | | | | |
| 3 | Акцентные оттенки стен, входных групп | 2012 | 3016 | 3022 | 5014 | 5007 | 280-2 | 280-5 | 6025 | 6003 | 6033 | 6034 | 9004 |
| | | 3007 | 3009 | | | | | | | | | | |
| 4 | Элементы окон | 1015 | 7011 | 7015 | 8011 | 9001 | 9002 | 9004 | 9007 | 9010 | 9016 | 8001 | 8004 |

Таблица 9

## Требования к внешнему облику объектов капитального строительства, относящихся к группе «Обслуживающие»

| № п/п | Параметр | Конструктивный элемент | Требования |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (при проектировании и определении цветовых решений необходимо использовать колористический классификатор международного образца RAL | 1.1. Стены | 1.1.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов с палитрой RAL (рис. 4)<br>1.1.2. В цветовом решении объекта капитального строительства (за исключением кровли, окон), разрешается использовать два основных оттенка (один основной оттенок в границах одного фасада), дополнительные и акцентные оттенки.<br>Один основной оттенок должен быть использован на большей части площади рассматриваемого фасада, дополнительные – суммарно на меньшей части |
| | | 1.2. Окна | 1.2.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов из цветовой палитры RAL (рис. 4).<br>1.2.2. Все элементы окон, за исключением стекла, должны выполняться в едином цветовом решении |
| | | 1.3. Цоколь | 1.3.1. Цветовое решение должно соответствовать одному из оттенков элементов здания (стен, элементов окон, др.).<br>1.3.2. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых оттенков из цветовой палитры RAL (рис. 4) |
| | | 1.4. Кровля | 1.4.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых цветов из цветовой палитры RAL (рис. 4).<br>1.4.2. Все элементы кровли должны выполняться в едином цветовом решении |
| | | 1.5. Элементы входных групп | 1.5.1. Цветовое решение должно осуществляться в соответствии с перечнем допустимых оттенков из цветовой палитры RAL (рис.4) |
| 2 | Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства | | 2.1 Не допускается использование при отделке фасадов следующих строительных материалов:<br>а) сайдинг ПВХ;<br>б) металлический сайдинг;<br>в) фасадные панели, не имитирующие дерево, кирпич или натуральный камень;<br>г) профилированный металлический лист;<br>д) асбестоцементные листы;<br>е) отражающее стекло |
| 3 | Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства | | 3.1 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны:<br>а) размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | б) размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений (решеток, жалюзи, корзин);<br>в) оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон цвета соответствующей плоскости фасада.<br>3.2 Для элементов систем кондиционирования необходимо предусматривать скрытое организованное водоотведение.<br>3.3 Размещение элементов систем кондиционирования допускается:<br>а) на кровле объекта (крышные кондиционеры с внутренними воздуховодными каналами);<br>б) в нижней части оконных проемов, в окнах подвального этажа без выхода за плоскость фасада;<br>в) на второстепенных фасадах, брандмауэрах;<br>г) в простенках между оконными и дверными проемами |
| 4 | Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства | | 4.1 Входные группы жилой и общественной части должны иметь освещение.<br>4.2 Запрещается использовать в освещении фасадов пиксельную, мигающую подсветку.<br>4.3 Не допускается засветка окон жилых помещений зданий, расположенных вблизи объекта капитального строительства, для которого предусмотрена подсветка.<br>4.4 Цветовую температуру подсветки выдерживать в диапазоне от 3500 К до 5300 К |

Рисунок 4

| № п/п | Элементы фасада | Номер колера (RAL) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кровля | 3007 | 5008 | 6008 | 7024 | 7043 | 8011 | 8029 | 8017 | 8019 | 9004 | 9006 | 9023 |
| 2 | Основные оттенки стен, цоколя | 9010 | 9001 | 9002 | 150-5 | 160-3 | 060 80 10 | 060 90 05 | 080 80 10 | 840-2 | 160 70 05 | 160 80 05 | 130 70 10 |
| | | 7035 | 9022 | 7040 | 7001 | 7032 | 1035 | 1019 | | | | | |
| 3 | Дополнительные оттенки стен, цоколя | 6003 | 6012 | 6013 | 6015 | 7002 | 7033 | 7005 | 8004 | 7009 | 7011 | 3009 | 8002 |
| | | 8011 | 8017 | 8019 | | | | | | | | | |
| 4 | Акцентные оттенки стен, цоколя | 6027 | 6033 | 5011 | 3007 | 5003 | | | | | | | |
| 5 | Элементы окон | 9010 | 9016 | 9001 | 9002 | 1015 | 9004 | 9007 | 7015 | 8011 | 8001 | 8004 | |

## Глава 29. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, применяемые на территориях, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

183. В соответствии с частью $5^1$ статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования настоящих Правил установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

184. Территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, установлены на карте градостроительного зонирования настоящих Правил в границах территориальных зон:

1) Ж-2 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

2) Ж-3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами;

3) Ж-4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

4) О-1 Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;

5) ОЖ Зона общественно-жилого назначения;

6) Р-1 Зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары);

7) П-4 Коммунально-складская зона;

8) И Зона инженерной инфраструктуры.

185. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются решением или договором о комплексном развитии территории.

186. В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в границах комплексного развития территорий установлены расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, которые приведены в таблице 10 настоящих Правил.

Таблица 10

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

| № п/п | Наименование объекта | Минимально допустимый уровень обеспеченности | | Максимально допустимый уровень территориальной доступности |
|---|---|---|---|---|
| | | единица измерения | величина | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Газоснабжение | куб. м/год на 1 человека | При наличии централизованного горячего водоснабжения – 120 | Не нормируется |
| | | | При горячем водоснабжении от газовых водонагревателей – 300 | |
| | | | При отсутствии всех видов горячего водоснабжения – 180 | |
| 2 | Электроснабжение | кВт.ч/год на 1 человека | В многоэтажной застройке – 2100 | Не нормируется |
| | | | В среднеэтажной и малоэтажной застройке – 1700 | |
| 3 | Организация среднего профессионального образования Калининградской области (профессиональное училище, техникум, колледж) | Охват детей в возрасте 15-19 лет, имеющих основное общее и среднее общее образование, % | 50 | Не нормируется |
| 4 | Специальное (коррекционное) государственное образовательная организация для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья | Количество мест на 1000 детей в возрасте от 7 до 18 лет | 64 | Не нормируется |
| 5 | Общеобразовательная организация | Количество мест на 1000 человек в возрасте от 7 до 18 лет | 925 | Пешеходная доступность – 500 метров. Транспортная доступность для начального общего образования (7-10 лет) – 15 минут, для основного общего образования (11-16 лет) – 50 минут |
| 6 | Дошкольная образовательная организация | Количество мест на 1000 человек в возрасте от 3 до 7 лет | 850 | Пешеходная доступность в малоэтажной застройке – 500 метров, в многоэтажной застройке – 300. |
| 7 | Организация дополнительного образования | Охват детей в возрасте от 5 до 18 лет, % | 80 | Пешеходная доступность – 1500 метров. Транспортная доступность – 30 минут |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 8 | Участковая больница | Количество объектов на 5000-20000 человек | 1 | Не нормируется |
| 9 | Станция скорой медицинской помощи (отделение скорой медицинской помощи) | Количество автомобилей на 10000 человек взрослого населения | 1 | Транспортная доступность – 20 минут с момента вызова |
| 10 | Аптека, аптечный пункт | Количество объектов аптечной сети на 10000 человек | 1 | Пешеходная доступность в многоэтажной застройке – 500 метров, в малоэтажной застройке – 800 метров |
| 11 | Площадка для занятий физической культурой и массовым спортом | кв. м на 1 человека | 0,5 | Пешеходная доступность – 1500 метров |
| 12 | Спортивный зал | Количество объектов на 100000 человек | 34 | Пешеходная доступность – 1000 метров |
| 13 | Плоскостное спортивное сооружение | Количество объектов на 100000 человек | 100 | Пешеходная доступность – 1000 метров |
| 14 | Здание (сооружение) объекта пожарной охраны, пожарное депо противопожарной службы, в том числе специализированная пожарная часть | Количество объектов на 23,4 кв. м территории населенного пункта | 1 | Время прибытия 1-го подразделения к месту вызова – 10 минут в одну сторону |
| 15 | Убежище | Обеспеченность от общей численности населения, % | 100 | Пешеходная доступность – 1000 метров |
| 16 | Противорадиационное укрытие | Обеспеченность от общей численности населения, % | 100 | Пешеходная доступность – 1000 метров. Транспортная доступность – 20 минут при подвозе укрываемых автотранспортом |
| 17 | Укрытие | Обеспеченность от общей численности населения, % | 100 | Пешеходная доступность – 500 метров |

# Глава 30. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)

## Статья 1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2)

Таблица 11

### Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома |
| 2 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 4 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 5 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 6 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 7 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 8 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 9 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 10 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 11 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 12 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 13 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 14 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 15 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 16 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 17 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд[3] | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 18 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 19 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

[3] Установлен только в целях реализации положений статьи 3[7] Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Таблица 12

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома |
| 2 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 3 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 4 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 |
| 5 | 9.2 | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта |
| 6 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |

Таблица 13

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

187. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 14

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-2)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ж-2 | Ж-2/ГР | Ж-2/А | Ж-2, Ж-2/ГР, Ж-2/А |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 7.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 7.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 6.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 24 м | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства.<br>Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; | | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | – от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 35 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | | действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями градостроительного и земельного законодательства.<br>Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 3 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | | | Не подлежат установлению |
| 4 | Оказание социальной помощи населению | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; – от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент | Не подлежат установлению |
| 5 | Оказание услуг связи | | | | |
| 6 | Бытовое обслуживание | | | | |
| 7 | Общежития | | | | |
| 8 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | |
| 9 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 10 | Магазины | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м. | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м. | Не подлежат установлению |
| 11 | Банковская и страховая деятельность | | | | |
| 12 | Общественное питание | | | | |
| 13 | Дома социального обслуживания | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | |
| 14 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | | | Не подлежат установлению |
| 15 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | | Не подлежат установлению |
| 16 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению, для православных храмов определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | | Не подлежат установлению |
| 17 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 18 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | |
| 19 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 20 | Хранение автотранспорта | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м. | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 21 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 16 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | |
| 22 | Площадки для занятий спортом | Не подлежат установлению | | | Не подлежат установлению |
| 23 | Стоянка транспортных средств | | | | |
| 24 | Размещение гаражей для собственных нужд | | | | |
| 25 | Историко-культурная деятельность | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| 26 | Курортная деятельность | | | | |

188. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

189. Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

## Статья 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)

Таблица 15

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома |
| 2 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 5 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд[4] | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 7 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 8 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 9 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 10 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 11 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 12 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 13 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |

[4] Установлен только в целях реализации положений статьи $3^7$ Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 14 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 15 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 16 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 17 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 18 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 19 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 20 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 21 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 22 | 14.0 | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе |

Таблица 16

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 2 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 3 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2 |
| 4 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |

Таблица 17

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

190. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 18

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-3)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Ж-3 | Ж-3/ГР | Ж-3/А | Ж-3, Ж-3/ГР, Ж-3/А |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Минимальные отступы от границы земельного участка до козырьков, лестниц – 1 м.<br>Предельное количество этажей – 4, включая мансардный.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % (в том числе площадь озеленения кровли) | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательств.<br>Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Для индивидуального жилищного строительства | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | | Минимальный размер – 400 кв. м.<br>Максимальный размер – 1200 кв. м.<br>Размеры земельных участков в границах территории малоэтажного жилого комплекса не подлежат установлению и определяются документацией по планировке территории |
| 3 | Блокированная жилая застройка | Минимальные отступы дома блокированной застройки – жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами):<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Минимальный отступ дома блокированной застройки от границы земельного участка со стороны общей стены между домами блокированной застройки – 0 м.<br>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | | | Минимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 200 кв. м.<br>Максимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 400 кв. м |
| 4 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 16 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | медицинских организаций. Правила проектирования» | | участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м;<br>– определяются в соответствии с СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования», СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | |
| 6 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 16 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. | Не подлежат установлению |
| 7 | Оказание социальной помощи населению | | | | |
| 8 | Оказание услуг связи | | | | |
| 9 | Бытовое обслуживание | | | | |
| 10 | Магазины | | | | |
| 11 | Банковская и страховая деятельность | | | | |
| 12 | Общественное питание | | | | |
| 13 | Общежития | | | | |
| 14 | Дома социального обслуживания | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | |
| 15 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 16 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 16 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 16 | Объекты культурно-досуговой деятельности | | | | |
| 17 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м. | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | |
| 18 | Хранение автотранспорта | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территории (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 19 | Предоставление коммунальных услуг | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| 20 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод Правил. Храмы православные. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 21 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного | Не подлежат установлению |
| 22 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | |
| 23 | Стоянка транспортных средств | Не подлежат установлению | | | Не подлежат установлению |
| 24 | Размещение гаражей для собственных нужд | | | | |
| 25 | Площадки для занятий спортом | | | | |
| 26 | Историко-культурная деятельность | | | | |
| 27 | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | | | | |

191. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

192. Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

## Статья 3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)

Таблица 19

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек |
| 2 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 4 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 5 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 6 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 7 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 8 | 3.4.1 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 9 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 10 | 3.6.1 | Объекты культур-но-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 11 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |
| 12 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 13 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 14 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 15 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 16 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 17 | 14.0 | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | Земельные участки, относящиеся к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и предназначенные для удовлетворения потребностей собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе и (или) для размещения объектов капитального строительства, иного имущества, относящегося к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе |

Таблица 20

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка[5] | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома |
| 2 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 |

Таблица 21

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Ж-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

193. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению)

[5] Установлен в целях эксплуатации и реконструкции существующих малоэтажных многоквартирных домов.

на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 22

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Ж-4)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | Ж-4 | Ж-4/ГР | Ж-4, Ж-4/ГР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Минимальный размер – 400 кв. м.<br>Максимальный размер – 1200 кв. м.[6]<br>Размеры земельных участков в границах территории малоэтажного жилого комплекса не подлежат установлению и определяются документацией по планировке территории |
| 2 | Блокированная жилая застройка | Минимальные отступы дома блокированной застройки – жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами):<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Минимальный отступ дома блокированной застройки от границы земельного участка со стороны общей стены между домами блокированной застройки – 0 м.<br>Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, от границ земельного участка – 1 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3. | | Минимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 200 кв. м.<br>Максимальный размер под каждым домом блокированной застройки – 400 кв. м |

[6] Возможно превышение максимального размера земельного участка путем определения его площади в рамках подготовки документации по планировке территории (условие подлежит применению только для образованных земельных участков, находящихся на праве собственности).

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | | |
| 3 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего<br>с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательств.<br>Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 4 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 5 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %. | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016 «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016 «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | | |
| 6 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Не подлежат установлению |
| 7 | Оказание социальной помощи населению | | | |
| 8 | Оказание услуг связи | | | |
| 9 | Бытовое обслуживание | | | |
| 10 | Магазины | | | |
| 11 | Общественное питание | | | |
| 12 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 13 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017 «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 14 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению. Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | |
| 15 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 16 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 17 | Стоянка транспортных средств | Не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 18 | Площадки для занятий спортом | | | |
| 19 | Историко-культурная деятельность | | | |
| 20 | Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе | | | |

194. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального назначения.

195. Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

## Глава 31. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (О)

### Статья 4. Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)

Таблица 23

# Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.8.1 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| 2 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 3 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развле-кательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 5 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 6 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 7 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |
| 8 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 9 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 10 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 11 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 12 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 13 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 14 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 15 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 16 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 17 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 18 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 19 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 20 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 21 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |

Таблица 24

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 |
| 2 | 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 3 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |

Таблица 25

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

196. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 26

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (О-1)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | О-1 | О-1/ГР | О-1/А | О-1/А1 | О-1, О-1/ГР, О-1/А, О-1/А1 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Государственное управление | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 2 | Деловое управление | | | | | |
| 3 | Магазины | | | | | |
| 4 | Банковская и страховая деятельность | | | | | |
| 5 | Общественное питание | | | | | |
| 6 | Оказание социальной помощи населению | | | | | |
| 7 | Гостиничное обслуживание | | | | | |
| 8 | Оказание услуг связи | | | | | |
| 9 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | | | | |
| 10 | Бытовое обслуживание | | | | | |
| 11 | Объекты культурно-досуговой деятельности | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развле-кательные центры (комплексы) | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 13 | Развлекательные мероприятия | | | | | |
| 14 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | |
| 15 | Рынки | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 16 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | – от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | |
| 17 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 18 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 19 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | Служебные гаражи | – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | – от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | |
| 21 | Автомобильные мойки | | | | | |
| 22 | Хранение автотранспорта | | | | | |
| 23 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению | | | | Не подлежат установлению |
| 24 | Стоянка транспортных средств | | | | | |
| 25 | Площадки для занятий спортом | | | | | |

197. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам делового, общественного, коммерческого и социального назначения.

## Статья 5. Зона размещения объектов социального назначения (О-2)

Таблица 27

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 2 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 3 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 4 | 3.4.1 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 5 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 6 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации |
| 7 | 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) |
| 8 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 9 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 10 | 3.6.1 | Объекты культур-но-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 11 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 12 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) |
| 13 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 14 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 15 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 16 | 9.2.1 | Санаторная деятельность | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| 17 | 4.7 | Гостиничное обслуживание[7] | Размещение гостиниц |
| 18 | 4.6 | Общественное питание[7] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 19 | 3.2.4 | Общежития[7] | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания гражданна время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 20 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

[7] Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться только в составе многофункциональных комплексов, возможных к размещению регламентом территориальной зоны объектов социального назначения.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 21 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| 22 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 23 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2 |

Таблица 28

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 2 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |

Таблица 29

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

198. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 30

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (О-2)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|---|
| | | О-2 | О-2/ГР | О-2/А | О-2, О-2/ГР, О-2/А |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Среднее и высшее профессиональное образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 278.1325800.2024. «Свод правил. Здания образовательных организаций высшего образования. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 278.1325800.2024. «Свод правил. Здания образовательных организаций высшего образования. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 2 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м; | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | | (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м;<br>– определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | |
| 3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения | Не подлежат установлению |
| 4 | Стационарное медицинское обслуживание | | | | |
| 5 | Медицинские организации особого назначения | | | | |
| 6 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | |
| 7 | Санаторная деятельность | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) –5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка –20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | Не подлежат установлению |
| 8 | Дома социального обслуживания | | | | |
| 9 | Гостиничное обслуживание | | | | |
| 10 | Общежития | | | | |
| 11 | Оказание социальной помощи населению | | | | |
| 12 | Оказание услуг связи | | | | |
| 13 | Бытовое обслуживание | | | | |
| 14 | Общественное питание | | | | |
| 15 | Магазины | | | | |
| 16 | Объекты культурно-досуговой деятельности | | | | |
| 17 | Проведение научных исследований | | | | |
| 18 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| 19 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 20 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод Правил. Храмы православные. Правила | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | проектирования» | |
| 21 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 22 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 23 | Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению | | | Не подлежат установлению |
| 24 | Стоянка транспортных средств | | | | |
| 25 | Парки культуры и отдыха | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| 26 | Площадки для занятий спортом | | | | |

199. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и коммунально-бытового назначения.

## Статья 6. Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений) (О-3)

Таблица 31

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 2 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 3 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 4 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 5 | 5.1.5 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 6 | 5.1.7 | Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц |
| 7 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 8 | 3.2.4 | Общежития[8] | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 9 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |

[8] Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться только в составе многофункциональных комплексов, возможных к размещению регламентом территориальной зоны объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений).

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 10 | 4.4 | Магазины[9] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 11 | 4.6 | Общественное питание[9] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 12 | 4.7 | Гостиничное обслуживание[9] | Размещение гостиниц |
| 13 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 14 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 15 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 16 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

200. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений) не предусмотрены.

[9] Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться только в составе многофункциональных комплексов, возможных к размещению регламентом территориальной зоны объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений).

Таблица 32

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (О-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

201. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 33

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (О-3)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | О-3 | О-3/ГР | О-3, О-3/ГР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Обеспечение спортивно-зрелищ-ных мероприятий | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | | Не подлежат установлению |
| 2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | | | |
| 3 | Объекты культурно-досуговой деятельности | | | |
| 4 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | Не подлежат установлению |
| 5 | Общежития | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 6 | Оказание услуг связи | – от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | – от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | |
| 7 | Общественное питание | | | |
| 8 | Магазины | | | |
| 9 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 10 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 11 | Оборудованные площадки для занятий спортом | | | |
| 12 | Спортивные базы | | | |
| 13 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 14 | Водный спорт | Не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 15 | Стоянка транспортных средств | | | |
| 16 | Площадки для занятий спортом | | | |
| 17 | Историко-культурная деятельность | | | |

202. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам спортивного и социального назначения.

## Глава 32. Градостроительные регламенты. Общественно-жилые зоны (ОЖ)

### Статья 7. Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)

Таблица 34

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома |
| 2 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома |
| 3 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 4 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 5 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 6 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 7 | 3.4.1 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 8 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 9 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 10 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 11 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 12 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 14 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |
| 15 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 16 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 17 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 18 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 19 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные места и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 20 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 21 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 22 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 23 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд[10] | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 24 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

Таблица 35

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 2 | 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 3 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального |

[10] Установлен только в целях реализации положений статьи 3[7] Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 4 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) |
| 5 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2 |

Таблица 36

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

203. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению) на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 37

# Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОЖ)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | ОЖ | ОЖ/ГР | ОЖ, ОЖ/ГР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 7.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 7.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательств. Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | Размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | требованиями земельного и градостроительного законодательств. Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 3 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 4 | Развлекательные мероприятия | | | |
| 5 | Объекты культурно-досуговой деятельности | | | |
| 6 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 7 | Проведение научных исследований | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 20 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30 % | | Не подлежат установлению |
| 8 | Общежития | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>граничащего с проездом) – 3 м; | | Не подлежат установлению |
| 9 | Бытовое обслуживание | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 10 | Деловое управление | – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | |
| 11 | Магазины | | | Не подлежат установлению |
| 12 | Банковская и страховая деятельность | | | |
| 13 | Общественное питание | | | |
| 14 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | | |
| 15 | Оказание социальной помощи населению | | | |
| 16 | Оказание услуг связи | | | |
| 17 | Дома социального обслуживания | | | |
| 18 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 19 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 20 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м; | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | – от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 4.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | | |
| 21 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25%.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 22 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 23 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |
| 24 | Рынки | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 25 | Хранение автотранспорта | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод | | Минимальный размер –18 кв. м. Максимальный размер – 30 кв. м |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | |
| 26 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 27 | Площадки для занятий спортом | Не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 28 | Стоянка транспортных средств | | | |
| 29 | Размещение гаражей для собственных нужд | | | |
| 30 | Историко-культурная деятельность | | | |

204. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам делового, общественного, коммерческого и социального назначения.

205. Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

## Статья 8. Зона общественно-жилого назначения в границах зоны охраняемого объекта (ОЖ-1)

Таблица 38

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома |
| 2 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 3 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 4 | 3.2.4 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 |
| 5 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 6 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 7 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 8 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев |
| 9 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 10 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 11 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 12 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 13 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц |
| 14 | 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок |
| 15 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 16 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 17 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 18 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные места и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 19 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 20 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 21 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 22 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд[11] | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 23 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

Таблица 39

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развле- | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, |

[11] Установлен только в целях реализации положений статьи 3[7] Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | кательные центры (комплексы) | и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 – 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 2 | 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 3 | 3.2.1 | Дома социального обслуживания | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 4 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) |
| 5 | 3.7 | Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2 |

Таблица 40

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОЖ-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

Таблица 41

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОЖ-1)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного | Размеры земельных участков устанавливаются |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры: предельная высота – 13 м | в соответствии с документацией по планировке территории, нормативами градостроительного проектирования, действующими техническими регламентами, нормами и правилами, требованиями земельного и градостроительного законодательств.<br>Для существующих многоквартирных домов размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории |
| 2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлека-тельные центры (комплексы) | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 3 | Развлекательные мероприятия | | |
| 4 | Объекты культур-но-досуговой деятельности | | |
| 5 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 6 | Проведение научных исследований | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м; | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | – от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного<br>участка – 30 % | |
| 7 | Общежития | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 8 | Бытовое обслуживание | | |
| 9 | Деловое управление | | |
| 10 | Магазины | | |
| 11 | Банковская и страховая деятельность | | |
| 12 | Общественное питание | | |
| 13 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | |
| 14 | Оказание социальной помощи населению | | |
| 15 | Оказание услуг связи | | |
| 16 | Дома социального обслуживания | | |
| 17 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 18 | Амбулаторно-поли-клиническое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 19 | Дошкольное, начальное<br>и среднее общее образование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с магистральной улицей) – 25 м;<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельное количество надземных этажей – 3.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 %.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м;<br>– определяются в соответствии с СП 251.1325800.2016. «Свод правил. Здания образовательных организаций. Правила проектирования», СП 252.1325800.2016. «Свод правил. Здания дошкольных общеобразовательных организаций. Правила проектирования» | |
| 20 | Обеспечение занятий спортом<br>в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25%.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 21 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м.;<br>– для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 22 | Религиозное использование | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %. | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м.<br>– определяются в соответствии с СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | |
| 23 | Рынки | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м | Не подлежат установлению |
| 24 | Хранение автотранспорта | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м;<br>– определяются в соответствии с СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Минимальный размер –18 кв. м.<br>Максимальный размер – 30 кв. м |
| 25 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры:<br>– предельная высота – 13 м. | Не подлежат установлению |
| 26 | Площадки для занятий спортом | Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 27 | Стоянка транспортных средств | | |
| 28 | Размещение гаражей для собственных нужд | | |
| 29 | Историко-культурная деятельность | | |

206. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам делового, общественного, коммерческого и социального назначения.

207. Размещение объектов капитального строительства – объектов общественного питания, бытового обслуживания, объектов гаражного назначения возможно при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

# Глава 33. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения (Р)

## Статья 9. Зона озелененных территорий общего пользования, (парки, сады, скверы, бульвары) (Р-1)

208. Градостроительные регламенты зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) распространяются на земельные участки, не относящиеся к территориям общего пользования.

Таблица 42

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Р-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 2 | 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |
| 3 | 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 4 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 5 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 6 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 7 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |

209. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) не предусмотрены.

210. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) не устанавливаются.

## Статья 10. Зона пляжного отдыха и туризма (Р-2)

211. Размещение объектов капитального строительства в зоне пляжного отдыха и туризма не допускается.

Таблица 43

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Р-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 5.2 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| 2 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 3 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 4 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 5 | 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи) |

212. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны пляжного отдыха и туризма не предусмотрены.

213. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны пляжного отдыха и туризма не подлежат установлению.

### Статья 11. Зона городских лесов (Р-3)

214. Зона городских лесов установлена для обеспечения правовых условий градостроительного использования городских лесов на территории Пионерского городского округа.

215. Границы городских лесов установлены в соответствии с постановлением администрации Пионерского городского округа от 29 января 2026 года № 77 «О создании Пионерского городского лесничества на землях населенных пунктов муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, занятых городскими лесами, и установлении его границ».

216. Виды разрешенного использования земельных участков и порядок использования земель или земельных участков в зоне городских лесов определяется в соответствии с Лесохозяйственным регламентом Пионерского городского лесничества, утвержденным постановлением администрации Пионерского городского округа от 08 мая 2026 года № 450 «Об утверждении Лесохозяйственного регламента Пионерского городского лесничества».

## Глава 34. Градостроительные регламенты. Курортные зоны

### Статья 12. Курортная зона (КЗ)

Таблица 44

# Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (КЗ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 9.2 | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта |
| 2 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3 | 3.6.2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха |
| 4 | 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 5 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 6 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 7 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 8 | 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| 9 | 9.2.1 | Санаторная деятельность | Размещение санаториев, профилакториев, бальнеологических лечебниц, грязелечебниц, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| 10 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 11 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 12 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

Таблица 45

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (КЗ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 2 | 4.7 | Гостиничное обслуживание[12] | Размещение гостиниц |

Таблица 46

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (КЗ)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

[12] Установлен для применения в качестве дополнительного к объектам основного вида разрешенного использования.

Таблица 47

# Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (КЗ)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | КЗ | КЗ/ГР | КЗ, КЗ/ГР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Гостиничное обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 2 | Общественное питание | | | |
| 3 | Санаторная деятельность | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | | Не подлежат установлению |
| 4 | Бытовое обслуживание | | | |
| 5 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии с СП 332.1325800.2017. «Свод правил. Спортивные сооружения. Правила проектирования» | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 6 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 7 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | | |
| 8 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) –5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются в соответствии с СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 9 | Курортная деятельность | Не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 10 | Стоянка транспортных средств | | | |
| 11 | Парки культуры и отдыха | | | |
| 12 | Охрана природных территорий | | | |
| 13 | Общее пользование водными объектами | | | |
| 14 | Площадки для занятий спортом | | | |
| 15 | Причалы для маломерных судов | | | |

217. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства должно осуществляться с учетом обеспечения маломобильным группам населения условий для беспрепятственного доступа к объектам делового, общественного, коммерческого и социального назначения.

## Глава 35. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)

### Статья 13. Зона размещения производственных объектов IV, V классов опасности (П-3)

Таблица 48

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) |
| 2 | 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 3 | 6.3.3 | Электронная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции электронной промышленности |
| 4 | 6.3.4 | Ювелирная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции ювелирной промышленности |
| 5 | 6.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| 6 | 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 7 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 8 | 3.9.2 | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) |
| 9 | 3.9.3 | Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 10 | 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 11 | 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 12 | 6.1 | Разведка и добыча полезных ископаемых | Разведка и добыча полезных ископаемых; разработка технологий геологического изучения, разведки и добычи трудноизвлекаемых полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, и некапитальных объектов в целях разведки и добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства и некапитальных объектов, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории |
| 13 | 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 14 | 6.1.1 | Осуществление геологического изучения недр | Государственное геологическое изучение недр (региональное геологическое изучение недр, геолого-геофизические работы, геологическая съемка, инженерно-геологические изыскания, создание государственной сети опорных геолого-геофизических профилей, параметрических и сверхглубоких скважин, государственный мониторинг состояния недр); геологическое изучение недр, включающее поиски и оценку месторождений полезных ископаемых; геологическое изучение недр и оценка пригодности участков недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, и некапитальных объектов в целях геологического изучения недр; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для геологического изучения недр |
| 15 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 16 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 17 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 18 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 19 | 6.12 | Научно-производственная деятельность | Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов |
| 20 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 21 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 22 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 23 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

Таблица 49

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 2 | 4.6 | Общественное питание[13] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, 3столовые, закусочные, бары) |
| 3 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 4 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |

218. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства, расположенного (предполагаемого к размещению)

[13]Установлен для применения в качестве дополнительного к объектам основного вида разрешенного использования.

на земельном участке с видом разрешенного использования, указанным в таблице 4 настоящих Правил, который находится в границах территории, в которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, установленной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, подлежит согласованию в соответствии с главами 20, 28 настоящих Правил.

Таблица 50

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (П-3)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | П-3 | П-3/ГР | П-3, П-3/ГР |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Магазины | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 15 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 15 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 2 | Общественное питание | | | |
| 3 | Научно-производственная деятельность | | | |
| 4 | Деловое управление | | | |
| 5 | Проведение научных исследований | | | |
| 6 | Проведение научных испытаний | | | |
| 7 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (от границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 8 | Автомобильные мойки | | | |
| 9 | Ремонт автомобилей | | | |
| 10 | Заправка транспортных средств | | | |
| 11 | Склад | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 12 | Складские площадки | | | |
| 13 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 14 | Служебные гаражи | | | |
| 15 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью – 5 м;<br>– от границ земельного участка, граничащего с проездом – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |

219. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 50, не подлежат установлению.

## Статья 14. Коммунально-складская зона (П-4)

Таблица 51

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 2 | 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 3 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на парковочные места и (или) машино-места, за исключением гаражей, размещение которых |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 |
| 4 | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 5 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 6 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 7 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 8 | 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 9 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 10 | 3.10.2 | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| 11 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 12 | 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 13 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 14 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 15 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 16 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 17 | 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 18 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 19 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 |
| 20 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |

Таблица 52

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (П-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.6 | Общественное питание[14] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

220. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для коммунально-складской зоны не предусмотрены.

[14] Установлен для применения в качестве дополнительного к объектам основного вида разрешенного использования.

Таблица 53

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (П-4)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | П-4 | П-4/А | П-4, П-4/А |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Бытовое обслуживание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 15 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | Не подлежат установлению |
| 2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | | |
| 3 | Приюты для животных | | | |
| 4 | Деловое управление | | | |
| 5 | Магазины | | | |
| 6 | Общественное питание | | | |
| 7 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | | | |
| 8 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 9 | Хранение автотранспорта | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод | | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | |
| 10 | Размещение гаражей для собственных нужд | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Минимальный размер – 12 кв. м.[15]<br>Максимальный размер – 30 кв. м[15] |
| 11 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 10 % | | Не подлежат установлению |
| 12 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 24 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 13 | Заправка транспортных средств | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: | Не подлежат установлению |

[15] В целях реализации положений статьи $3^7$ Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 14 | Автомобильные мойки | – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | – от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 15 | Ремонт автомобилей | | | |
| 16 | Склад | | | |
| 17 | Складские площадки | | | |

221. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 53, не подлежат установлению.

## Глава 36. Градостроительный регламент. Зоны инженерной инфраструктуры (И)

### Статья 15. Зона инженерной инфраструктуры (И)

Таблица 54

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (И)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 2 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 3 | 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 4 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 5 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| 6 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |

Таблица 55

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (И)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 2 | 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

Таблица 56

## Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (И)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

Таблица 57

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (И)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | И | И/А | И, И/А |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | | территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 2 | Склад | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |
| 3 | Заправка транспортных средств | | | |
| 4 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Минимальные отступы строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Минимальные отступы строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 13 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

222. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 57, не подлежат установлению.

223. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

## Глава 37. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры (Т)

### Статья 15. Зона размещения объектов железнодорожного транспорта (Т-1)

Таблица 58

# Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 7.1.1 | Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей |
| 2 | 7.1.2 | Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; использование земельных участков полос отвода, не занятых объектами железнодорожного транспорта, для оказания сопутствующих услуг пассажирам и иным пользователям услугами железнодорожного транспорта, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, размещения складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов), стоянок (парковок) транспортных средств, транспортно-пересадочных узлов и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 4 | 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |
| 5 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 6 | 6.9 | Склад | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 7 | 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| 8 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 9 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

Таблица 59

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.4 | Магазины[16] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |
| 2 | 4.6 | Общественное питание[16] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

224. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения объектов железнодорожного транспорта не предусмотрены.

Таблица 60

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Т-1)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Обслуживание железнодорожных перевозок | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, | Не подлежат установлению |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | |

[16] Условно разрешенные виды использования допускаются только применительно к размещению объектов железнодорожного транспорта, обеспечивающих осуществление основной функции территориальной зоны размещения объектов железнодорожного транспорта.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | |
| 3 | Склад | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | Не подлежат установлению |
| 4 | Общественное питание | | |
| 5 | Магазины | | |
| 6 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |

225. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 60, не подлежат установлению.

226. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

227. Режим использования территории и параметры строительных изменений определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов.

## Статья 17. Зона размещения объектов автомобильного транспорта (Т-2)

Таблица 61

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6 |
| 2 | 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |
| 3 | 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 4 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 5 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 6 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 7 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| 8 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 9 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 10 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |

Таблица 62

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 4.6 | Общественное питание[17] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

[17] Условно разрешенные виды использования допускаются только применительно к размещению зданий, строений, сооружений, предприятий, организаций и учреждений в области автомобильного транспорта, обслуживания автомобильных дорог и пассажирских и грузовых перевозок.

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 2 | 4.4 | Магазины[18] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |

228. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения автомобильного транспорта не предусмотрены.

Таблица 63

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

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Заправка транспортных средств | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению и определяются в соответствии с СП 42.13330.2026. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 2 | Обеспечение дорожного отдыха | | | |
| 3 | Автомобильные мойки | | | |
| 4 | Ремонт автомобилей | | | |
| 5 | Служебные гаражи | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению | | Не подлежат установлению |
| 6 | Обслуживание перевозок пассажиров | | | |
| 7 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | | |
| 8 | Общественное питание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного | | Не подлежат установлению |
| 9 | Магазины | | | |

[18] Условно разрешенные виды использования допускаются только применительно к размещению зданий, строений, сооружений, предприятий, организаций и учреждений в области автомобильного транспорта, обслуживания автомобильных дорог и пассажирских и грузовых перевозок.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| | | участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20 % | | |
| 10 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |

229. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 63, не подлежат установлению.

230. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

## Статья 18. Зона размещения объектов водного транспорта (Т-3)

Таблица 64

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 5.1.5 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 2 | 7.3 | Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта |
| 3 | 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 4 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | | на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 5 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| 6 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| 7 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 8 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |

Таблица 65

## Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.6 | Общественное питание[19] | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 2 | 4.4 | Магазины[19] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м |

231. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения объектов водного транспорта не предусмотрены.

[19] Условно разрешенные виды использования допускаются только применительно к размещению объектов водного транспорта, обеспечивающих осуществление основной функции территориальной зоны размещения объектов водного транспорта.

Таблица 66

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Т-3)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|---|
| | | Т-3 | Т-3/ГР | Т-3, Т-3/ГР |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | | Не подлежат установлению |
| 2 | Общественное питание | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20% | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 % | Не подлежат установлению |
| 3 | Магазины | | | |

232. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице 66, не подлежат установлению.

233. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

234. Режим использования территории и параметры строительных изменений определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов.

## Статья 19. Зона размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры (Т-4)

235. Размещение объектов капитального строительства в зоне размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры не допускается.

Таблица 67

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Т-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 2 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 3 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |

236. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры не предусмотрены.

237. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры не устанавливаются.

## Глава 38. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (Сп)

## Статья 20. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп-1)

Таблица 68

### Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Сп-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения |
| 2 | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) |
| 3 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 4 | 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |

Таблица 69

### Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства (Сп-1)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 4.4 | Магазины[20] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 50 кв. м |
| 2 | 3.3 | Бытовое обслуживание[20] | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |

[20] Условно разрешенные виды использования допускаются только применительно к размещению объектов специального назначения, связанных с захоронениями, обеспечивающих осуществление основной функции территориальной зоны специального назначения, связанной с захоронениями.

238. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны специального назначения, связанной с захоронениями, не предусмотрены.

Таблица 70

## Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Сп-1)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Ритуальная деятельность | Не подлежат установлению | Минимальный размер земельного участка не подлежит установлению. Максимальный размер земельного участка – 40 га |
| 2 | Осуществление религиозных обрядов | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.<br>Иные предельные параметры определяются в соответствии СП 391.1325800.2017. «Свод правил. Храмы православные. Правила проектирования» | Не подлежат установлению |
| 3 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 4 | Магазины | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | Не подлежат установлению |
| 5 | Бытовое обслуживание | | |
| 6 | Стоянка транспортных средств | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

239. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

## Статья 21. Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов (Сп-2)

Таблица 71

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Сп-2)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности |
| 2 | 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 3 | 8.2 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации |
| 4 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 5 | 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) |
| 6 | 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| 7 | 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 8 | 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 9 | 7.3 | Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта |
| 10 | 7.4 | Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 11 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 12 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| 13 | 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |

240. Условно разрешенные виды и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны специального назначения, связанной с размещением государственных объектов, не предусмотрены.

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

242. В пределах подзоны А предельная высота установлена приказом Федеральной службы охраны Российской Федерации от 13.06.2023 № 63 «Об установлении зоны охраняемого объекта, расположенного по адресу: Калининградская обл., г. Пионерский, ул. Гагарина, д. 20» (в редакции последующих изменений).

243. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

244. Порядок использования режимных территорий устанавливается нормативными правовыми актами Российской Федерации.

## Глава 39. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

### Статья 22. Зона сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов (Сх-3)

Таблица 72

## Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Сх-3)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | 1.3 | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| 2 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур |
| 3 | 1.5 | Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| 4 | 1.10 | Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 5 | 1.13 | Рыбоводство[21] | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| 6 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| 7 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции[21] | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 8 | 1.17 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 9 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства[21] | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 10 | 1.19 | Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена |
| 11 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий |

[21] Осуществление хозяйственной деятельности возможно при условии соблюдения санитарно-эпидемиологических требований в соответствии с действующими правилами и нормами.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 12 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |

245. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов не предусмотрены.

Таблица 73

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Сх-3)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальный процент застройки – 60 %.<br>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15 % | Не подлежат установлению |
| 2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | | |
| 3 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | |
| 4 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | Не подлежат установлению |

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

в таблице 73, не подлежат установлению.

247. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.

## Статья 23. Зона ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд (Сх-4)

Таблица 74

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Сх-4)

| № п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства | | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|---|---|---|---|
| | код | наименование | |
| 1 | 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| 2 | 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд |
| 3 | 13.0 | Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования |
| 4 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |

248. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд не предусмотрены.

Таблица 75

# Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Сх-4)

| № п/п | Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Ведение огородничества | Минимальные отступы хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 1 м.<br>Максимальная высота хозяйственных построек – 4 м | Минимальный размер – 50 кв. м.<br>Максимальный размер – 250 кв. м. |
| 2 | Ведение садоводства | Минимальные отступы зданий, строений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка до садового (жилого) дома – 3 м;<br>– от границ земельного участка до хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости – 1 м.<br>Предельная высота – 12 м.<br>Максимальная высота хозяйственных построек – 4 м.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 % | Минимальный размер – 300 кв. м.<br>Максимальный размер – 600 кв. м |
| 3 | Предоставление коммунальных услуг | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:<br>– от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) – 5 м;<br>– от красной линии проезда (границ земельного участка, граничащего с проездом) – 3 м;<br>– от границ земельного участка – 3 м.<br>Иные предельные параметры не подлежат установлению.<br>Для линейных объектов предельные параметры определяются документацией по планировке территории с учетом СП 42.13330.2026 «Свод правил. Градостроительство. Планировка | Не подлежат установлению |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| | | и застройка территорий. (СНиП 2.07.01-89*)» | |
| 4 | Земельные участки общего назначения | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

249. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в разделе VIII части II настоящих Правил.».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Правилам землепользования
и застройки муниципального образования
«Пионерский городской округ»
Калининградской области

КАРТА
градостроительного зонирования

# ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПИОНЕРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ».
# КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.
# М 1 : 5 000




## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

### Границы

- Граница городского округа
- Граница населенного пункта
- Границы земельных участков

### Территориальные зоны

Жилые зоны
- **Ж-4** Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- **Ж-3** Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- **Ж-2** Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны
- **О-1** Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
- **О-2** Зона размещения объектов социального назначения
- **О-3** Зона размещения объектов физической культуры и спорта (спортивных сооружений)

Общественно-жилые зоны
- **ОЖ** Зона общественно-жилого назначения
- **ОЖ-1** Зона общественно-жилого назначения в границах зоны охраняемого объекта

Зоны рекреационного назначения
- **Р-1** Зона озелененных территорий общего пользования (парки сады, скверы, бульвары)
- **Р-2** Зона пляжного отдыха и туризма
- **Р-3** Зона городских лесов

Курортная зона
- **КЗ** Курортная зона

Производственные и коммунально-складские зоны
- **П-3** Зона размещения производственных объектов IV, V классов опасности
- **П-4** Коммунально-складская зона

Зона инженерной инфраструктуры
- **И** Зона инженерной инфраструктуры

Зоны транспортной инфраструктуры
- **Т-1** Зона размещения объектов железнодорожного транспорта
- **Т-2** Зона размещения объектов автомобильного транспорта
- **Т-3** Зона размещения объектов водного транспорта
- **Т-4** Зона размещения объектов транспорта и инженерной инфраструктуры

Зоны специального назначения
- **Сп-1** Зона специального назначения, связанная с захоронениями
- **Сп-2** Зона специального назначения, связанная с размещением государственных объектов

Зоны сельскохозяйственного использования
- **Сх-3** Зона сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов
- **Сх-4** Зона ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд

### Территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается или устанавливается иными видами использования земель

- Особо охраняемые природные территории
- Земли водного фонда (акватория)

### Иные условные обозначения

- Территории, в границах которых предполагается осуществление комплексного развития территории
- Территория в границах: западная граница Пионерского городского округа - ул. Липовая аллея - ул. Прусская - ул. Рабочая - ул. Портовая - ул. Комсомольская - ул. Пионерская - северная граница Пионерского городского округа
- Территории, в границах которых предусматривается требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства
- Водные объекты

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Государственный контракт № 04-2026-к от 30.01.2026 г. | |
| | | | | | | Министерство градостроительной политики Калининградской области | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | |
| Ист. директор | | Красноженинников.И. | | | 2026 | Правила землепользования и застройки МО «Пионерский ГО» КО | Стадия: ПЗЗ; Лист: 1.1; Листов: 2 |
| Рук. отдела | | Савинкова Д.С. | | | 2026 | | |
| Рук. группы | | Смагелова Д.Т. | | | 2026 | | |
| Разработчик | | Козлов Д.А. | | | 2026 | Карта градостроительного зонирования М 1 : 5 000 | ООО "ПР" |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Правилам землепользования
и застройки муниципального образования
«Пионерский городской округ»
Калининградской области

КАРТА
границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия

