ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства устанавливаются в следующих размерах:

 1) для ведения животноводства:

 минимальный размер земельного участка - 1 гектар;

 максимальный размер земельного участка - 2 гектара;

 2) для ведения садоводства, огородничества или дачного строительства:

 минимальный размер земельного участка - 0,01 гектара;

 максимальный размер земельного участка - 0,2 гектара.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для индивидуального жилищного строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством), составляют:

- максимальный размер:

в условиях сложившейся застройки (существующие объекты недвижимости) - по сложившемуся землепользованию с учётом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 1000 кв.м;

- минимальный размер:

в условиях реконструкции сложившейся застройки - по сложившемуся землепользованию с учетом технических регламентов, при их отсутствии - с учетом применяемых строительных, санитарных и иных норм и правил;

вновь предоставляемых земельных участков - 300 кв.м.

3. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства, составляют:

 максимальный - 3000 кв.м;

 минимальный - 600 кв.м.

Предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в [таблице № 1](#sub_8855) для каждой территориальной зоны, определенной Правилами.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица № 1

| **п/п** | **Наименование** | **Предельные размеры земельных участков** | **Предельное кол-во этажей** | **Предельная высота, м**  | **Мин.отступы от границ земельных участков, м** | **Макс.процент застройки в границах земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, кв. м** | **Мин.** | **Макс.** |  |  |
| **Минимум** | **Максимум** | **Мин.** | **Макс.** |
| 1 | **Ж 1** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 2 | **Ж 2** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 3 | **Ж 3** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Блокированная жилая застройка | 300 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, объекты торговли и общественное питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40\*\* |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 4 | **Ж 4** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Ведение садоводства и огородничества | 100 | 2000 | 1 | 3 | НР | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
|  | Передвижное жилье |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
| 5 | **ОД 1-3** |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 6 | **ОД 4** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 7 | **ОД 5** |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Среднее и высшее профессиональное образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 8 | **ОД 6** |
|  | Коммунальное обслуживание  | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 60 |
| 9 | **ОД 7** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5  | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 10 | **Р 1, Р 2** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Объекты торговли, общественное питание | НР | НР | 1 | НР | 3 | 20 | 1 | 80 |
|  | Передвижное жилье |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 11 | **ОТ 1** |
|  | Не регламентируется |
| 12 | **ОТ 2** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 10 | 3 | 25 |
| 13 | **ОТ 3** |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| 14 | **П 1, П2, П3, П4 - 5** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | 4 | НР | 16 | 1 | 70 |
|  | Промышленные объекты | НР | НР | 1 | 4 | 3 | 25 | 3 | 60 |
|  | Общественное питание | НР | НР | 1 | 2 | 3 | 10 | 1 | 60 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 15 | **ИТ 1, ИТ 2, ИТ 3** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, общественные питание | 200 | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 4 | НР | 20 | 1 | 70 |
| 16 | **СН 2, СН 3, СН 4** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Ритуальная деятельность | НР | 400000 | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
| 17 | **СХ** |
|  | Ведение садоводства, огородничества и дачного хозяйства | 100 | 2000 | 1 | 3 | НР | 10 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | 60 |
| 18 | **В** |
|  | Не регламентируется |
| 19 | **РТ-1** |
|  | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 1000 | 1 | 3 | 3 | 20 | 3 | 30 |
|  | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 300 | 1000 | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 40 |
|  | Среднеэтажная жилая застройка | НР | НР | 2 | 8 | 6 | 40 | 3 | 40 |
|  | Многоэтажная жилая застройка | НР | НР | 9 | НР | 27 | НР | 3 | 40 |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление везде так сделать где есть деловое | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Магазины, обьекты торговли и общественное питание | 200  | НР | 1 | 4 | 3 | 20 | 3 | 60 |
|  | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | НР\* | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Прочие объекты  | НР | НР | 1 | НР | НР | 20 | 3 | 60 |
| 20 | **РТ-2** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Образование и просвещение | НР | НР | 1 | 4 | 3.5 | 20 | 3 | 40 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 8 | НР | 32 | 3 | 80 |
| 21 | **РТ-3** |
|  | Коммунальное обслуживание, деловое управление | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 3 | 60 |
| 22 | **РТ-4** |
|  | Передвижное жилье  |  НР |  НР | 1 | 1 | НР | НР | 1 | 30 |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Обьекты торговли, общественное питание | НР | НР | 1 | НР | 3 | 20 | 1 | 80 |
|  | Прочие объекты | НР | НР | 1 | 3 | НР | 20 | 3 | 60 |
| 23 | **РТ-5** |
|  | Коммунальное обслуживание | НР | НР | 1 | НР | НР | НР | 1 | 70 |
|  | Религиозное использование | НР | НР | 1 | 4 | НР | НР | 4.5 | НР |
|  | Ритуальная деятельность | НР | 400000 | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |
|  | Прочие объекты | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 1 | НР |

*Примечания:*

*НР – не подлежат установлению (*параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами и утверждёнными проектами);

 \* ) - *Нормативы площади территорий для размещения общеобразовательной школы при вместимости:*

От 400 до 500 – 60 м2 на 1 учащегося

От 500 до 600 – 50 м2 на 1 учащегося

От 600 до 800 – 40 м2 на 1 учащегося

 От 800 до 1100 – 33 м2  на 1 учащегося

\*\* *) – Максимальный процент застройки в границах земельного участка для дошкольного, начального и среднего общего образования в условиях сложившейся застройки – 80 %*

1. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

2. Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования (в том числе объектов/сооружений для индивидуальной трудовой деятельности, хозяйственных построек) в указанных зонах допускается уменьшение минимального отступа от границ земельного участка, но не менее чем до 1 метра, при соблюдении противопожарных требований.

3. Максимальное количество этажей, указанное в таблице 1 настоящей статьи, применяется в совокупности с дополнительными требованиями по соблюдению принципов построения силуэта застройки и размещению градостроительных акцентов.

4. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

5. Расстояние зданий от красных линий принимаются, как правило: - кратными 3 м.

 - по красной линии;

 - по сложив­шейся линии застройки.

6. Параметры застройки земельного участка, отведённого для размещения мини-магазина с навесом в районе остановки общественного транспорта, следует рассчитывать, как: размещение остановочного навеса для ожидания общественного транспорта – 50% площади земельного участка, 30% - застройка торговым объектом, 20% - размещение пешеходных зон и зон для благоустройства территории.

7. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

8. 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.

9. Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, для которых требуется отдельный земельный участок, во всех территориальных зонах минимальный размер земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка и минимальное количество этажей не нормируются.

10. Для объектов здравоохранения, образования, бытового обслуживания, культурного и торгового назначения, общественного питания во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования, во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

11. Разрешение на увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка может предоставляться в пределах не более 10 процентов от значения соответствующих предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

12. Минимальный отступ от границ земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками равен 0 м.