

«Раздел II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 20. Особенности установления и распространения действия градостроительных регламентов

Настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам, расположенным на территории города Твери (далее – территориальные зоны).

Градостроительными регламентами определяются 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 и устойчивому 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.

Содержание видов разрешенного использования земельных участков, приведенных в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», допускает без отдельного указания в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков 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, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное, а также элементов благоустройства территории.

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных действующим

законодательством, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Размещение объектов капитального строительства на основных, условно разрешенных и вспомогательных видах использования земельных участков, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

1. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

1.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

1.4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса,

земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

1.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.6. В случае, если земельный участок расположен в границах зон охраны объекта культурного наследия, то на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия, утвержденных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в области сохранения, государственной охраны и использования объектов культурного наследия.

В случае, если параметры, установленные в границах зон охраны объекта культурного наследия, превышают параметры, установленные градостроительным регламентом Правил, то применяются параметры, установленные настоящими Правилами.

1.7. В случае, если земельный участок расположен в границах проекта зон охраны объектов культурного наследия, утвержденного решением Президиума Тверского областного Совета народных депутатов, исполнительного комитета Тверского областного Совета народных депутатов от 25.02.1991 № 26/40, то на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие режимов использования земель и градостроительных регламентов, установленных указанным проектом зон охраны объектов культурного наследия.

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

1.9. Реконструкция указанных в подпункте 1.8 пункта 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов

капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.10. В случае, если использование указанных в подпункте 1.8 пункта 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

1.11. В градостроительных регламентах настоящих Правил в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков;
- предельный (минимальный и (или) максимальный) размер земельного участка, в том числе его площадь (далее - предельный размер земельного участка);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.12. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- максимальный коэффициент застройки земельного участка;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка;
- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков;
- минимальные отступы от красных линий;
- предельное количество этажей надземной части зданий, строений и сооружений на земельных участках;
- предельная высота зданий, строений и сооружений на земельных участках;
- ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки;
- максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;
- минимальная доля озеленения земельных участков;
- минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.

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

капитального строительства, не установленные в составе градостроительных регламентов, определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001», региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, местными нормативами градостроительного проектирования города Твери, другими действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами и нормативными документами, а также заданиями на проектирование. При этом, предельные размеры земельных участков не могут быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в их границах объектами капитального строительства с учетом соблюдения требований по минимальной площади озеленения земельных участков и размещению минимального количества машино-мест в соответствии с установленными настоящими Правилами предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, что должно быть подтверждено в составе проектной документации.

1.14. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства принимаются по фактической величине, если реконструкция не приводит к увеличению объема и внешних габаритов здания (в том числе изменения пятна застройки, высоты объекта) при одновременном условии соблюдения требований в отношении нормируемых элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест для жилых зданий, в отношении минимального количества парковочных мест – для нежилых зданий.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

2. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1. В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических,

противопожарных и иных правил, нормативов размещения двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

2.2. Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2.3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

2.4. Территории общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, пешеходными тротуарами, пешеходными переходами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, аллеями, береговой полосой водных объектов и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, могут включаться в состав различных территориальных зон.

2.5. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и (или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и(или) условно разрешенным видам использования.

3. Средняя жилищная обеспеченность.

3.1. Для осуществления расчетов нормативных показателей, установленных Правилами, средняя жилищная обеспеченность принимается равной 30 кв. м на человека.

4. Минимальная доля озеленения земельных участков.

4.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не заняты тротуарами или проездами, не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью).

4.2. В площадь озеленения земельного участка могут включаться:

- площадки для отдыха взрослых, детские (игровые) площадки;
- открытые спортивные площадки;
- грунтовые пешеходные дорожки;
- другие подобные объекты благоустройства.

Размещение вышеперечисленных площадок возможно с учетом устанавливаемых границ охранных зон инженерных сетей.

4.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

4.4. Минимально допустимая площадь озеленения земельных участков:

Таблица 1

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь озеленения земельного участка
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	18 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир (без учета площади балконов) в объекте капитального строительства на участке
2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	50% земельного участка
3	Для индивидуального жилищного строительства, среднее и высшее профессиональное образование, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, водный спорт, спортивные базы, ритуальная деятельность, ведение садоводства	40% земельного участка
4	Объекты культурно-досуговой деятельности, развлекательные мероприятия	20% земельного участка
5	Дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, деловое управление, магазины, общественное питание,	15% земельного участка

	гостиничное обслуживание, хранение автотранспорта, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность	
6	Общежития	30% земельного участка
7	Стационарное медицинское обслуживание (за исключением станций скорой помощи)	60% земельного участка
8	Охрана природных территорий	95% земельного участка
9	Ведение огородничества	90% от площади земельного участка

4.5. Применительно к видам разрешенного использования земельного участка, не указанным в таблице 1 подпункта 4.4 настоящей статьи, параметры минимально допустимой площади озеленения земельных участков не подлежат установлению, могут определяться заданием на проектирование.

4.6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

5. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка.

5.1. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка (парковочных мест и (или) машино-мест) определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 настоящего подпункта для видов использования земельных участков, расположенных во всех территориальных зонах.

Таблица 2

Минимальное количество мест для стоянки (размещения)
индивидуального автотранспорта в границах земельного участка

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта
1	Для индивидуального жилищного строительства, блокированная жилая застройка, ведение садоводства	1 место на земельный участок
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1 место на 120 кв. м общей площади квартир (без учета площади балконов)
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1 место на 5 работников, а также 1 место на 100 учащихся, но не менее 2 мест <*>. В условиях реконструкции и в случае строительства в сложившейся застройке - не устанавливается
4	Среднее и высшее профессиональное образование	1 место на 5 работников, а также 1 место на 50 учащихся <*> В условиях реконструкции и в случае строительства в сложившейся застройке - не устанавливается
5	Гостиничное обслуживание	15 мест на 100 мест и обслуживающего персонала
6	Объекты культурно-досуговой деятельности, цирки и зверинцы, развлекательные мероприятия	32 места на 100 мест или единовременных посетителей при их максимальном количестве
7	Парки культуры и отдыха	10 мест на 1 га
8	Общественное питание	32 места на 100 посадочных мест
9	Обеспечение занятий спортом в	11 мест на 100 мест

	помещениях	
10	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	8 мест на 100 мест
11	Причалы для маломерных судов	32 места на 100 единовременных посетителей при их максимальном количестве
12	Социальное обслуживание, государственное управление, представительская деятельность, деловое управление, банковская и страховая деятельность	43 места на 100 работающих
13	Бытовое обслуживание	10 – 15 мест на 30 м2 общей площади
14	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	10 мест на 100 посещений в смену
15	Стационарное медицинское обслуживание	30 мест на 100 коек
16	Железнодорожные пути, обслуживание железнодорожных перевозок, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, воздушный транспорт	10 мест на 100 пассажиров дальнего следования, прибывающих в час «пик»
17	Магазины, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1 место на 40 кв.м общей площади
18	Рынки	54 мест на 50 торговых мест
19	Производственная деятельность, тяжелая промышленность, автомобилестроительная промышленность, легкая промышленность, фармацевтическая промышленность, пищевая промышленность, нефтехимическая промышленность, строительная промышленность	22 места на 100 работающих

20	Охрана природных территорий	22 места на 100 единовременных посетителей
----	-----------------------------	--

<*> места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта размещаются на стоянках-спутниках, если их размещение в границах земельного участка противоречит санитарным требованиям, на соответствующем расстоянии.

5.2. Применительно к видам разрешенного использования, не указанным в таблице 2 настоящего подпункта, параметры минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках не подлежат установлению, могут определяться заданием на проектирование.

5.3. При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта определяется как сумма требуемых в соответствии с подпунктом 5.1 пункта 5 настоящей статьи мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для всех видов использования земельного участка.

5.4. Количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельных участков.

5.5. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, могут быть организованы в виде:

- отдельно стоящих, встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек;
- гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.

5.6. При осуществлении подготовки документации по планировке территории, места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, размещаются в границах земельного участка или в границах иных земельных участков (на стоянках-спутниках), расположенных в границах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, а также могут быть организованы на территориях общего пользования.

В случае освоения территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории и (или) выполняется подготовка документации по планировке территории, в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых в соответствии с подпунктом 5.1 пункта 5 настоящей статьи мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта. Остальные 50 % требуемых в соответствии с подпунктом 5.1 пункта 5 настоящей статьи

мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, могут размещаться в границах иных земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, а также могут быть организованы на территориях общего пользования.

Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в соответствии с требованиями настоящего подпункта и обоснованные при подготовке документации по планировке территории, должны располагаться: для всех видов разрешенного использования земельного участка – на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка;

Размещение части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

5.7. В случаях, предусмотренных в части 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации (осуществление освоения территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, и не подготавливается документация по планировке территории), 100% требуемых в соответствии с подпунктом 5.1 пункта 5 настоящей статьи мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению объектов капитального строительства предусматривается в границах земельного участка, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования, которые отмечены в таблице 2 подпункта 5.1 пункта 5 настоящей статьи знаком <*>.

5.8. Площади парковочных мест определяются из расчета не менее 25 кв. м на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 кв. м на автомобиль (без учета проездов).

Минимально допустимые размеры машино-места составляют 5,3 x 2,5 м, максимально допустимы размеры машино-места – 6,2 x 3,6 м.

5.9. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, предусмотренные в подпункте 5.1 пункта 5 настоящей статьи, должны предусматривать не менее 10 % мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха. Указанные места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов не должны занимать иные транспортные средства. 30 % мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не

менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

6. Общие требования к вновь возводимым жилым домам.

В территориальных зонах, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города, при новом строительстве первые этажи среднеэтажных и многоэтажных жилых домов, размещаемых вдоль магистральных улиц и улиц местного значения, должны быть нежилыми. В территориальных зонах, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города, данное требование распространяется только на застройку вдоль магистральных улиц. При этом, высота первого этажа – не менее 3,6 м. Входы в помещения общественного назначения должны быть с отметки тротуара без крылец. Оконные проемы предусматривать в виде витрин.

Многоэтажные жилые дома этажностью выше 10 этажей должны иметь не более двух секций общей протяженностью не более 35 метров во избежание создания глухой фронтальной застройки без доступа воздуха в пространство кварталов.

7. Общие требования к цветовому решению жилых и общественных зданий.

Цветовое решение жилых, общественных и производственных объектов, а также элементов городской среды, должно быть согласовано с уполномоченным структурным подразделением Администрации города Твери.

Цветовое решение жилых и общественных зданий на территории города Твери должно соответствовать естественным теплым оттенкам цветовой палитры. Не допускается применение ярких, «чистых» цветов и их контрастных сочетаний. Для выявления выразительности архитектурных решений жилых и общественных зданий допускается использование насыщенных тонов аналогичной цветовой гаммы.

В цветовых решениях для зданий промышленного и производственного назначения должны преобладать нейтральные цвета, при этом, цветовые акценты должны иметь лаконичное и локальное применение для подчеркивания архитектурных элементов зданий и выявления пластики фасада.

Цветовое решение зданий, расположенных в исторической части города Твери, должно соответствовать проектам зон охраны памятников истории и культуры города Твери и согласовываться с уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в области сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

Статья 21. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Таблица 3

№ п/п	Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
Жилые зоны		
1	Ж1-1	Зона индивидуальной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
2	Ж1-2	Зона индивидуальной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
3	Ж2-1	Зона малоэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
4	Ж2-2	Зона малоэтажной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
5	Ж3-1	Зона среднеэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
6	Ж3-2	Зона среднеэтажной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
7	Ж4	Зона многоэтажной жилой застройки до 10 этажей, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
8	Ж5	Зона многоэтажной жилой застройки до 17 этажей
9	Ж6	Зона многоэтажной жилой застройки свыше 17 этажей
10	Ж7	Зона садоводства и огородничества

Общественно-деловые зоны		
11	ОЦ-1	Зона общественных центров, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
12	ОЦ-2	Зона общественных центров, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
13	ОЦ-3	Зона общественных центров, расположенных на территории с наличием коммунально-производственных объектов
14	ОП	Зона объектов образования и просвещения
15	ОЗ	Зона объектов здравоохранения
Зоны производственного использования		
16	К	Коммунально-складская зона
17	П	Зона производственной деятельности
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур		
18	T1	Зона автомобильного транспорта
19	T2	Зона водного транспорта
20	T3	Зона железнодорожного транспорта
21	T4	Зона воздушного транспорта
Зоны сельскохозяйственного использования		
22	СХ	Зона объектов сельскохозяйственного использования
Зоны рекреационного назначения		
23	P1-1	Зона озелененных территорий общего пользования, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
24	P1-2	Зона озелененных территорий общего пользования, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

Зоны специального назначения		
25	СН1-1	Зона озелененных территорий специального назначения, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
26	СН1-2	Зона озелененных территорий специального назначения, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери
27	СН2-1	Зона кладбищ и крематориев
28	СН2-2	Зона скотомогильников
29	СН2-3	Зона городских очистных сооружений
30	СН3	Зона режимных объектов
Территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается		
31	ООПТ	Территории особо охраняемых природных территорий
32	ЛФ	Земли лесного фонда
33	В	Территории, покрытые поверхностными водами (водоемами, водотоками)
Территории, на которые действие градостроительного регламента не распространяется		
34	ОКН	Территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
35	ОПЛ	Территории общего пользования; территории для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными

объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

Глава 8. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 22. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Ж1-1.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), расположенными на территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий индивидуальной жилой застройки, расположенных в границах исторического центра города Твери, с ограничениями высотности и плотности новой застройки, с размещением индивидуальных жилых домов в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2	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)
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
4	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
5	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	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
7	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	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)
9	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
10	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
11	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
12	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)
13	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
14	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
15	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
17	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
18	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
19	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	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	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования «улично-дорожная сеть» и «благоустройство территории».
22	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «служебные гаражи», «стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
23	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
24	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)
25	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
26	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
27	Рынки	Размещение объектов капитального

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
28	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
29	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)
30	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг», «оказание услуг связи»
31	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
32	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
Основные виды разрешенного использования земельного участка			
1	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
2	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	200	не подлежит установлению
4	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
6	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Магазины	200	не подлежит установлению
14	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Общественное питание	200	не подлежит установлению
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Причалы для маломерных судов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
24	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
25	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Ведение огородничества	не подлежит установлению	399

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с	индивидуальные жилые дома	5 м <*>

	красными линиями улиц	хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.3. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.3.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются, в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	культурные здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных	не допускается <*>

	прочих улиц	образовательных организаций	
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <**>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки указанное расстояние может быть сокращено.

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	9 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом, не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также от жилых зданий и автостоянок.

4.4. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Параметры застройки земельных участков для ведения огородничества:

4.5.1. Требования к минимальным отступам строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика сооружения	Минимальный отступ стен, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	хозяйственная постройка	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	хозяйственная постройка	3 м
3	границы земельных участков, не	хозяйственная постройка	1 м

	примыкающие к красным линиям	стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	3 м
		кустарников	1 м

- предельная высота хозяйственных построек – 4 м;
- максимальная этажность хозяйственных построек – 1 этаж.

4.6. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенным во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.7. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.9. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

- при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

- при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.10. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

- отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

- размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

- организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

- изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта,

обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.11. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.12. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 23. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Ж1-2.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами, не предназначенными для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей), расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, расположенных вне территории исторического центра города Твери, под размещение индивидуальных жилых домов в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
2	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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
4	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
5	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	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
7	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	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
9	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	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
11	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
12	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
13	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		банковской и страховой деятельности)
14	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
15	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
16	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
17	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
18	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	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
20	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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)
21	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
22	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
23	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
24	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
25	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
26	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
27	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)
28	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
30	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
31	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
32	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
33	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
34	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», хозяйственных построек и гаражей
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
35	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
2	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	200	не подлежит установлению
4	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Оказание услуг связи	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
7	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Причалы для маломерных судов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
23	Блокированная жилая застройка	600<***>	не подлежит установлению
24	Магазины	200	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
25	Общественное питание	200	не подлежит установлению
26	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
27	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Водный спорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Ведение садоводства	400	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

<***> минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м.

4.2. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных	индивидуальные жилые	5 м <*>

	участков, совпадающие с красными линиями улиц	дома	
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		постройки для содержания скота и птицы	4 м
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНИП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес,

свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.3. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.3.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных	не допускается <*>

		организаций	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культурные здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий,

строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	9 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3.3. Параметры застройки:

N п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки

рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом, не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также от жилых зданий и автостоянок.

4.4. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются, в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	блокированные жилые дома	5 м <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	блокированные жилые дома	3 м
3	границы земельного участка со стороны общей стены между блоками	блокированные жилые дома	не подлежит установлению
4	границы смежных земельных участков, не примыкающие к красным линиям	блокированные жилые дома	3 м

<*> В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных	Предельная высота
-------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------

		этажей	
1	блокированные жилые дома	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	блокированные жилые дома этажностью 2 этажа	0,55	1,10
2	блокированные жилые дома этажностью 3 этажа	0,50	1,50

Блокированный жилой дом допускается размещать только фронтально (длинной стороной вдоль улицы), размещение торцом запрещено.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Параметры застройки земельных участков для ведения огородничества:

4.6.1. Требования к минимальным отступам, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика сооружения	Минимальный отступ стен, строений и сооружений от границ
-------	--	---------------------------------	--

			земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	хозяйственная постройка	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	хозяйственная постройка	3 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	хозяйственная постройка	1 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	3 м
		кустарников	1 м

- предельная высота хозяйственных построек – 4 м;
- максимальная этажность хозяйственных построек – 1 этаж.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных и блокированных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.10. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

- при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

- при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.11. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решение по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.12. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.13. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового

благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 24. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Ж2-1.

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами, этажностью не выше четырех этажей, расположенными в границах исторического центра города Твери с ограничениями высотности и плотности новой застройки, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного, преимущественно многоквартирного жилья, расположенных на территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		

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	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
3	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

5	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
6	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
7	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
8	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	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)

10	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
11	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
12	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
13	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
14	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
15	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации

16	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	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
18	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
19	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
20	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
22	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

23	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
24	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
25	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		

26	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)
27	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
28	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
29	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
30	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
31	Хранение	Размещение отдельно стоящих и

	автотранспорта	пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
32	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
33	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
34	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
2	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
3	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Магазины	200	не подлежит установлению
18	Общественное питание	200	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
			установлению
19	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
27	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
33	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,50	1,50
4	4	0,50	2,00

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах <*>	5 м <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах <*>	5 м <***>
3	границы земельных участков, не	малоэтажные многоквартирные	3 м <***>

	примыкающие к красным линиям	жилые дома	
--	------------------------------	------------	--

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<*> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.3.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных	Вид и характеристика объекта капитального	Минимальный отступ стен зданий, строений
-------	-------------------------------	---	--

	участков	строительства / сооружения	и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.3.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с	здания общеобразовательных организаций	25 м <***>

	красными линиями магистральных улиц	здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культурные здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	9 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

стоянок)

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом, не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также от жилых зданий и автостоянок.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.6.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

– для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.7. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.9. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

– при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

– при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.10. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.11. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.12. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 2 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 25. Градостроительный регламент зоны малоэтажной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Ж2-2.

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью не выше четырех этажей, блокированными жилыми домами, расположенными вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон малоэтажного многоквартирного жилья, включающих блокированные жилые дома, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового

назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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	Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.</p>
3	Для индивидуального жилищного строительства	<p>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);</p> <p>выращивание сельскохозяйственных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек</p>
4	Предоставление коммунальных услуг	<p>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)</p>

5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
6	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
7	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
8	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
9	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
10	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)

11	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
12	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	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
14	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
15	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации

16	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	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
18	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
19	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
20	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	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
22	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
23	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
24	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)
25	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
26	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

27	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
28	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
29	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
30	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
31	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»

32	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
33	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
34	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
35	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
36	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
37	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
38	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
2	Блокированная жилая застройка	600<***>	не подлежит установлению
3	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
4	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
11	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
24	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Рынки	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
30	Магазины	200	не подлежит установлению
31	Общественное питание	200	не подлежит установлению
32	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
33	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
38	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

<***> минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м.

4.2. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,50	1,50

4	4	0,50	2,00
---	---	------	------

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.3.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не	индивидуальные жилые дома	3 м <***>

примыкающие к красным линиям	постройки для содержания скота и птицы	4 м
	других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
	стволов высокорослых деревьев	4 м
	стволов среднерослых деревьев	2 м
	кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.3.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные	2 этажа	7 метров

строения на участках индивидуальных жилых домов		
шпили, флагштоки - без ограничения		

4.3.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	4 этажа	15 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом

3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также от жилых зданий и автостоянок.

4.5. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	блокированные жилые дома	5 м <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	блокированные жилые дома	3 м
3	границы земельного участка со стороны общей стены между блоками	блокированные жилые дома	не подлежит установлению
4	границы смежных земельных участков, не примыкающие к красным линиям	блокированные жилые дома	3 м

<*> В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	блокированные жилые дома	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки – без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№	Объект капитального	Максимальный	Максимальный
---	---------------------	--------------	--------------

п/п	строительства	коэффициент застройки	коэффициент плотности застройки
1	блокированные жилые дома этажностью 2 этажа	0,55	1,10
2	блокированные жилые дома этажностью 3 этажа	0,50	1,50

Блокированный жилой дом допускается размещать только фронтально (длинной стороной вдоль улицы), размещение торцом запрещено.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков – в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных и блокированных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.10. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

– при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

– при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.10. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее – сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом

запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.11. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.12. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 26. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки, расположенной на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – ЖЗ-1.

Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью не выше восьми этажей, расположенными в границах исторического центра города Твери с ограничениями высотности и плотности новой застройки, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного, преимущественно многоквартирного жилья, включающих среднеэтажные жилые дома и общежития, расположенных на территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	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	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	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);

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	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	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
		выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
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 «Гостиничное обслуживание»

5	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
7	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
8	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	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи

10	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	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	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
13	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

14	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
15	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	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
17	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
18	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
19	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации

20	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)
21	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
22	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
23	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
24	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
25	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
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

27	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
28	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
29	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

30	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
31	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)
32	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)

33	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
34	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
35	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
36	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»

37	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
38	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
39	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков
-------	---	---------------------------------------

		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
3	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
4	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Цирки и зверинцы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Деловое управление	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
21	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Общественное питание	200	не подлежит установлению
23	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Магазины	200	не подлежит установлению
25	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
32	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
38	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
39	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,50	2,50
2	6	0,50	3,00
3	7	0,45	3,15
4	8	0,45	3,60

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = Sд / (Sсек.1 / \text{Эсек.1}) + (Sсек.2 / \text{Эсек.2}) + (Sсек.3 / \text{Эсек.3}) + \dots + (Sсек. i / \text{Эсек.}i)$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№	Объект	Предельное количество	Предельная высота
---	--------	-----------------------	-------------------

п/п	капитального строительства	надземных этажей		минимальная высота	максимальная высота
		минимальная этажность	максимальная этажность		
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.3. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,50	1,50
4	4	0,50	2,00

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых	5 м <*> <***>

	улиц	этажах	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с

нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.5. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	16 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
-------	-----------------------------------	------------------------------------	--

1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с

кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;
- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;
- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;
- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.10. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

– при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

– при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.11. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков,

кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.12. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.13. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 27. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – ЖЗ-2.

Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью не выше восьми этажей, расположенными вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-

культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон среднеэтажного многоквартирного жилья, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	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	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
3	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
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 «Гостиничное обслуживание»
5	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	коммунальных услуг	
7	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
8	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	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
10	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	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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
12	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
13	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
14	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
15	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
16	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
17	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
18	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
19	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
20	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)
21	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
22	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
23	Магазины	Размещение объектов капитального

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
24	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
25	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
26	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
27	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
28	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
29	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
30	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
31	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
32	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)
33	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
34	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
35	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
36	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
37	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
38	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
39	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
40	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
41	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
3	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
4	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Цирки и зверинцы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
19	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Общественное питание	200	не подлежит установлению
23	Магазины	200	не подлежит установлению
24	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Оборудованные площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
32	Блокированная жилая застройка	600<***>	не подлежит установлению
33	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Гостиничное обслуживание	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
38	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
40	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

<***> минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м.

4.2. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,47	2,35
2	6	0,45	2,70
3	7	0,42	2,94
4	8	0,40	3,20

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\bar{\text{Э ср.}} = S_{\text{д}} / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с

нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.3. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,50	1,50
4	4	0,50	2,00

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые	4 этажа	20 метров

	дома при устройстве скатной крыши		
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.5. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	блокированные жилые дома	5 м <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	блокированные жилые дома	3 м
3	границы земельного участка со стороны общей стены между блоками	блокированные жилые дома	не подлежит установлению
4	границы смежных земельных участков, не примыкающие к красным линиям	блокированные жилые дома	3 м

<*> В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	блокированные жилые дома	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	блокированные жилые	0,55	1,10

	дома этажностью 2 этажа		
2	блокированные жилые дома этажностью 3 этажа	0,50	1,50

Блокированный жилой дом допускается размещать только фронтально (длинной стороной вдоль улицы), размещение торцом запрещено.

4.6. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.6.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих

			конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.6.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	8 этажей	30 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4	определяется проектом

		этажей)	
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется соответствии требованиями организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	В С К определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.7. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.8.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.9. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.10. Требования к ограждению земельных участков индивидуальных и блокированных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.11. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

- при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

– при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.12. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решение по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы объектов индивидуального жилищного строительства с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.13. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого

земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.14. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 28. Градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки до 10 этажей, расположенной вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Ж4.

Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами этажностью девять этажей и выше, расположенными вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих многоэтажные жилые дома, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		

1	Многоэтажная жилая застройка (застройка)	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;</p> <p>благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>
2	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>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</p>
3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>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</p>

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 «Гостиничное обслуживание»
5	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
7	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

8	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	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
10	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	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	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

13	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
14	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
15	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	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
17	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

18	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
19	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)
20	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
21	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
22	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
23	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

24	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
25	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
26	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
27	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
28	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
29	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
30	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

31	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
32	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
33	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
34	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
35	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)

36	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
37	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
38	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
39	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
40	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей,

		применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
--	--	---

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1500	не подлежит установлению
2	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
4	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
6	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
11	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
15	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Цирки и зверинцы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Магазины	200	не подлежит установлению
24	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Общественное питание	200	не подлежит установлению
27	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Оборудованные площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
34	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
36	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
38	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
40	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0, кв. м.

4.2. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	9	0,38	3,42
2	10	0,30	3,00

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\bar{Э} ср. = Sд / (Sсек.1 / Эсек.1) + (Sсек.2 / Эсек.2) + (Sсек.3 / Эсек.3) + \dots + (Sсек. i / Эсек. i).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	многоэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого

объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	многоэтажные многоквартирные жилые дома	9 этажей	10 этажей	30 метров	38 метров
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,47	2,35
2	6	0,45	2,70
3	7	0,42	2,94
4	8	0,40	3,20

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\bar{Э} ср. = \frac{Sд}{(Sсек.1 / Эсек.1) + (Sсек.2 / Эсек.2) + (Sсек.3 / Эсек.3) + \dots + (Sсек. i / Эсек. i)}$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка,

пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/ п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минималъ ная этажность	максималъ ная этажность	минималъ ная высота	максималъ ная высота
1	среднеэтажные многоквартир ные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.4.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/ п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,50	1,50
4	4	0,50	2,00

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.4.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено

строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
-------	-----------------------------------	--	-------------------

1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от

	проездов		выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено
 <***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	10 этажей	35 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается	определяется проектом

		увеличение этажности до 4 этажей)	
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.10. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта

капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 29. Градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки до 17 этажей

1. Кодовое обозначение зоны - Ж5.

Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами, этажностью до 17 этажей, расположенными вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих многоэтажные жилые дома, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;
- размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		

1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;</p> <p>благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>
2	Среднеэтажная жилая застройка	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;</p> <p>благоустройство и озеленение;</p> <p>размещение подземных гаражей и автостоянок;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</p> <p>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</p>
3	Предоставление коммунальных услуг	<p>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)</p>

4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
5	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
6	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
7	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
8	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	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)

10	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
11	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
12	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
13	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

14	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
15	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
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
17	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
18	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)
19	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
20	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

21	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
22	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
23	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
24	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
25	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
27	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
28	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)

29	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
30	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
31	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
32	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
33	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности

Условно разрешенные виды использования земельного участка		
34	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)
35	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
36	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
37	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
38	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
39	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
40	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

41	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
42	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1500	не подлежит установлению
2	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
3	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Дома социального обслуживания	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
6	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Цирки и зверинцы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Магазины	200	не подлежит установлению
22	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Общественное питание	200	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
			установлению
25	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Оборудованные площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
33	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
35	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
38	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
40	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
42	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	9	0,35	3,15
2	10	0,30	3,00
3	11	0,25	2,75
4	12	0,23	2,76
5	13	0,23	2,99
6	14	0,23	3,22
7	15	0,23	3,45
8	16	0,15	2,40
9	17	0,15	2,55

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_d / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	многоэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максим альная высота
1	многоэтажные многоквартирные жилые дома	9 этажей	17 этажей	30 метров	60 метров
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,47	2,35
2	6	0,45	2,70
3	7	0,42	2,94
4	8	0,40	3,20

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = Sд / (S\text{сек.1} / \text{Эсек.1}) + (S\text{сек.2} / \text{Эсек.2}) + (S\text{сек.3} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S\text{сек. i} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом

строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

N п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная	максимальная	минимальная	максимальная

		этажность	этажность	высота	ная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания

			(крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено
 <***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	17 этажей	54 метра
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом	определяется

		определяется соответствии требованиями организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	в с к	проектом
шпили, флагштоки - без ограничения				

4.4.3. Параметры застройки:

№; п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.6.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов:

– площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

– для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

– для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

– для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.7. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.9. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 30. Градостроительный регламент зоны многоэтажной жилой застройки свыше 17 этажей

1. Кодовое обозначение зоны – Ж6.

Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами, этажностью выше 17 этажей, расположенными вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий многоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих многоэтажные жилые дома, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на объекты жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		

1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
2	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
3	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
5	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
6	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
7	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
8	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	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)

10	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
11	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
12	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
13	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

14	Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе
15	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
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
17	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
18	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)
19	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха

20	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
21	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
22	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
23	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
24	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
25	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях

27	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
28	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
29	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
30	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
31	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»

32	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
33	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
34	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)
35	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
36	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
37	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
38	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

39	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
40	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
41	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
42	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1500	не подлежит установлению
2	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
3	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Цирки и зверинцы	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Парки культуры и отдыха	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
20	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Магазины	200	не подлежит установлению
22	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Общественное питание	200	не подлежит установлению
25	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Оборудованные площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
33	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
35	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
38	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
40	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
42	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

4.2.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	9	0,35	3,15
2	10	0,30	3,00
3	11	0,25	2,75
4	12	0,23	2,76
5	13	0,23	2,99
6	14	0,23	3,22
7	15	0,23	3,45
8	16	0,15	2,40
9	17	0,15	2,55
10	18	0,15	2,70

11	19	0,15	2,85
12	20	0,15	3,00
13	21	0,15	3,15
14	22	0,15	3,30
15	23	0,15	3,45
16	24	0,15	3,60
17	25	0,15	3,75

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_{\text{д}} / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек. i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых	5 м <*> <***>

	улиц	этажах	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	многоэтажные многоквартирные жилые дома	3 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	многоэтажные многоквартирные жилые дома	9 этажей	25 этажей	30 метра	87 метров
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,47	2,35
2	6	0,45	2,70
3	7	0,42	2,94
4	8	0,40	3,20

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\bar{\text{Э ср.}} = S_{\text{д}} / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых	5 м <*> <*>

	улиц	этажах	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест

допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц,

межквартильных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	25 этажей	94 метра
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам

использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.6.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;
- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;
- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;
- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.7. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.9. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 31. Градостроительный регламент зоны садоводства и огородничества

1. Кодовое обозначение зоны – Ж7.

Зона садоводства и огородничества, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и вновь осваиваемых территорий, включающих сезонное жилье, с формированием на их основе жилых зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой, объектами социального и культурно-бытового обслуживания;

– формирование условий для возможности круглогодичного проживания:

– создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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	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 «Для индивидуального жилищного строительства», хозяйственных построек и гаражей
3	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;

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
4	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)
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
6	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
7	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		организаций, клубов по интересам
8	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
9	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
10	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)
11	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
12	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
13	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
14	Государственное	Размещение зданий, предназначенных для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	управление	размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
15	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)
16	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
17	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
18	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
19	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
20	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
21	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)
22	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
23	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		относящихся к имуществу общего пользования
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
24	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
25	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
26	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)
27	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
28	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
29	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
30	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
31	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
32	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
33	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Ведение огородничества	100	399
2	Ведение садоводства	400	не подлежит установлению
3	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
4	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	200	не подлежит установлению
6	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Причалы для маломерных судов	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Земельные участки общего назначения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
25	Магазины	200	не подлежит установлению
26	Общественное питание	200	не подлежит установлению
27	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Водный спорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		постройки для содержания скота и птицы	4 м
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> В условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,5	1,5

4.3. Параметры застройки земельных участков для ведения садоводства:

4.3.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
-------	--	--	--

1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	садовые дома	5 м
		хозяйственные постройки	5 м <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	садовые дома	3 м <*>
		хозяйственные постройки	5 м <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	садовые дома	3 м
		постройки для содержания мелкого скота и птицы	4 м
		других построек (сарай, баня, гараж и др.)	1 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> Расстояния между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны соответствовать требованиям действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

<***> По согласованию с правлением садоводческого объединения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к ограде со стороны улицы или проезда.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Расстояние между жилым строением (или садовым домом), хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	садовые дома	3 этажа	13 метров
2	вспомогательные строения земельных участках для ведения садоводства	1 этаж	4 метра
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.3.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	садовые дома	0,25	0,75

4.4. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.4.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <*>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>

2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах застроенной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	9 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.4.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,5	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки

рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом, не менее: - от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, а также жилых зданий и автостоянок – 100 м.

4.5. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Параметры застройки земельных участков для ведения огородничества:

4.6.1. Требования к минимальным отступам, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика сооружения	Минимальный отступ стен, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	хозяйственная постройка	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	хозяйственная постройка	3 м

3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	хозяйственная постройка	1 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	3 м
		кустарников	1 м

- предельная высота хозяйственных построек – 4 м;
- максимальная этажность хозяйственных построек – 1 этаж.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к ограждению садовых земельных участков:

- по периметру садовых земельных участков рекомендуется устраивать сетчатое ограждение высотой 1,2 - 1,8 м;

- по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков (согласованному с правлением товарищества) возможно устройство ограждений других типов или отсутствие ограждения;

- допускается по решению общего собрания членов товарищества устройство глухих ограждений со стороны улиц, проездов и наружных ограждений участков;

- конструкция ограждений должна размещаться в пределах земельного участка, находящегося в собственности или на праве аренды земельного участка;

- не допускается применение в конструкции ограждения колючей проволоки, необрезных досок, отходов промышленного производства и материалов, потенциально опасных для пешеходов.

4.10. Требования к кровле зданий и организации рельефа.

- при размещении зданий (строений) со скатной кровлей, скаты необходимо проектировать с учетом водоотведения в пределах земельного участка, находящегося в собственности.

- при организации рельефа земельного участка не допускаются подтопление и сброс ливневых вод на соседние участки. Водосток должен быть организован в ливневую канализацию улицы.

4.11. Требования к устройству и эксплуатации системы инженерной защиты территории садовых земельных участков от поверхностных сточных вод, в том числе дождевых, талых, а также дренажных (грунтовых) вод (далее - сточные воды):

– отвод сточных вод должен быть организован со всего бассейна стока территории садовых земельных участков со сбросом из сети ливневой канализации в водотоки и водоемы. В случае разработки документации по планировке территории, проектом предусматривать максимальное сохранение естественных условий стока сточных вод;

– размещение зданий, строений, сооружений, затрудняющих отвод сточных вод, не допускается;

– организация стока должна обеспечиваться комплексным решением вопросов организации рельефа и строительством открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, канав, закрытой сети дождевой канализации, дождеприемных колодцев;

– изменение естественного рельефа земельного участка и естественных условий стока сточных вод допускается только при наличии проекта, обосновывающего решения по инженерной подготовке территории, по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от сточных вод, разработанного в соответствии с условиями и по согласованию с организацией, осуществляющей водоотведению сточных вод через ливневую канализацию;

– владельцы садовых земельных участков с целью обеспечения стока сточных вод обязаны очищать водоотводные устройства (канавы, кюветы, лотки, трубы) на закрепленной территории, в весенний период обеспечивать пропуск паводковых (талых) вод, при этом запрещается ликвидировать, разрушать, портить, засорять и захламлять элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств.

– сооружения и мероприятия для защиты от затопления проектируются в соответствии с требованиями «СП 116.13330.2012. Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» и «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85».

4.12. Требования к планировке садовых земельных участков

– на садовом земельном участке следует предусматривать устройство компостной площадки, ямы или ящика, а при отсутствии канализации – надворной уборной или септика не ближе 2 м до границ соседнего участка или до ограждения со стороны улицы;

– минимальные расстояния от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8 м (указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках);

– минимальные расстояния от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8 м (указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках).

– в случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению или жилому дому расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

– от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м.

– при отсутствии централизованной канализации расстояние от надворной уборной до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м.

– гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к жилому строению (или жилому дому) и хозяйственным постройкам.

4.13. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Глава 9. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 32. Градостроительный регламент зоны общественных центров, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны - ОЦ-1.

Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки с включением жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных в исторически сложившихся районах города Твери, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий;

– развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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)
2	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
3	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
4	Для индивидуального	Размещение жилого дома (отдельно стоящего)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	жилищного строительства	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
5	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
6	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
7	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	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
9	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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	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
11	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
12	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		организаций, клубов по интересам
13	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
14	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	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)
16	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
17	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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)
18	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)
19	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
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
21	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
22	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
23	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)
24	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
25	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
26	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		разрешенного использования «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
27	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
28	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
29	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
30	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
31	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
32	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
33	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
34	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
35	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
36	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		(парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
37	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)
38	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
39	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
40	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
41	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
42	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
4	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
5	Государственное управление	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
6	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
15	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Проведение научных испытаний	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
22	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
24	Площадки для занятий спортом	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
25	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Магазины	200	не подлежит установлению
28	Общественное питание	200	не подлежит установлению
29	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
37	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
38	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
40	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
42	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <***>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
---	---	----------------	---

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	16 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии	определяется проектом

		требованиями организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	к	
шпили, флагштоки - без ограничения				

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№	Этажность	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности
---	-----------	-----------------------	-----------------------

п/п		земельного участка (Кз)	застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,38	1,90

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_d / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных	среднеэтажные	10 м <***>

	участков, не примыкающие к красным линиям	многоквартирные жилые дома	
--	---	----------------------------	--

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<*> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	5 этажей	16 метров	21 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.4.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22

3	3	0,46	1,38
4	4	0,46	1,84

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.4.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка,

пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и	5 м

	проездов	автостоянки закрытого типа <*>	
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	индивидуальные жилые дома	3 м <***>
		других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
		стволов высокорослых деревьев	4 м
		стволов среднерослых деревьев	2 м
		кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНИП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров

2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,4	1,2

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

– площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

– для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

– для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

– для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.10. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

4.11. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 33. Градостроительный регламент зоны общественных центров, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны - ОЦ-2.

Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки с включением жилых домов, расположенных за пределами исторически сложившихся районов города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанными с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных за пределами исторически сложившихся районов города Твери, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий;

– развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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)
2	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
3	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
4	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
5	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 «Гостиничное обслуживание»
6	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
7	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
9	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
10	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)
11	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
12	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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
13	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
14	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
15	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
16	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
17	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
18	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
19	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)
20	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
21	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
22	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
23	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
24	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
25	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
26	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
27	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		временного проживания в них
28	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
29	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
30	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
31	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
32	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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)
33	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
34	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
35	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
36	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
37	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
38	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
39	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)
40	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		(монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
41	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
42	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
43	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
44	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
4	Для индивидуального жилищного строительства	400	не подлежит установлению
5	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Оказание услуг связи	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
18	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
19	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Проведение научных испытаний	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Магазины	200	не подлежит установлению
25	Общественное питание	200	не подлежит установлению
26	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
31	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
33	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Улично-дорожная сеть	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
37	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
38	Блокированная жилая застройка	600<***>	не подлежит установлению
39	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
40	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
42	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
43	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
44	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

<***> минимальная площадь земельного участка на один блок блокированной жилой застройки – 100 кв.м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с	здания общеобразовательных организаций	25 м <***>
		здания дошкольных	не допускается <***>

	красными линиями магистральных улиц	образовательных организаций	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	7 этажей	30 метров
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.3. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,38	1,90
2	6	0,38	2,28
3	7	0,30	2,10
4	8	0,30	2,40

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\bar{Э}_{ср} = S_{д} / (S_{сек.1} / \bar{Э}_{сек.1}) + (S_{сек.2} / \bar{Э}_{сек.2}) + (S_{сек.3} / \bar{Э}_{сек.3}) + \dots + (S_{сек. i} / \bar{Э}_{сек. i}).$$

где:

$\bar{Э}_{ср}$ – средняя этажность дома;

$S_{д}$ – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

$S_{сек.}$ – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.4.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,46	1,38
4	4	0,46	1,84

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.4.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые	4 этажа	20 метров

	дома при устройстве скатной крыши		
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.5. Параметры застройки для блокированных жилых домов:

4.5.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	блокированные жилые дома	5 м <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	блокированные жилые дома	3 м
3	границы земельного участка со стороны общей стены между блоками	блокированные жилые дома	не подлежит установлению
4	границы смежных земельных участков, не примыкающие к красным линиям	блокированные жилые дома	3 м

<*> В условиях сложившейся застройки допускается размещение блокированных жилых домов по красной линии улиц.

4.5.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	блокированные жилые дома	3 этажа	13 метров

шпили, флагштоки - без ограничения

4.5.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	блокированные жилые дома этажностью 2 этажа	0,55	1,10
2	блокированные жилые дома этажностью 3 этажа	0,50	1,50

Блокированный жилой дом допускается размещать только фронтально (длинной стороной вдоль улицы), размещение торцом запрещено.

4.6. Параметры застройки для индивидуальных жилых домов и вспомогательных строений:

4.6.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	индивидуальные жилые дома	5 м <*>
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	индивидуальные жилые дома	3 м
		хозяйственные постройки и автостоянки закрытого типа <*>	5 м
3	границы земельных участков, не	индивидуальные жилые дома	3 м <***>

примыкающие к красным линиям	постройки для содержания скота и птицы	4 м
	других построек (сарай, баня, автостоянка и др.)	3 м
	стволов высокорослых деревьев	4 м
	стволов среднерослых деревьев	2 м
	кустарников	1 м

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение индивидуальных жилых домов и автостоянок закрытого типа по красной линии.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями действующих СП, СНиП, СанПиН, технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

Расстояние от окон жилых помещений до жилых помещений, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 метров.

Расстояние между жилым домом, хозяйственными постройками и границей участка измеряется от цоколя или от стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 1 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 1 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

4.6.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
-------	-----------------------------------	--	-------------------

1	индивидуальные жилые дома	3 этажа	20 метров
2	вспомогательные строения на участках индивидуальных жилых домов	2 этажа	7 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.6.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	индивидуальные жилые дома	0,4	1,2

4.7. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.8.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории: среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

– площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

– для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

– для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

– для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.9. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.10. Требования к ограждению земельных участков блокированных жилых домов определяются в соответствии с решением Тверской городской Думы от 16.10.2014 № 368 «Об утверждении Правил благоустройства территории города Твери».

4.11. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.12. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V.

4.13. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 34. Градостроительный регламент зоны общественных центров, расположенных на территории с наличием коммунально-производственных объектов

1. Кодовое обозначение зоны - ОЦ-3.

Общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, расположенной на территории с наличием объектов коммунального и складского назначения, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры, транспорта, а также объектов торговли. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных за пределами исторически сложившихся районов города Твери, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов на

территории с наличием объектов коммунального и складского назначения, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры, транспорта, а также объектов торговли;

– развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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)
2	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 «Гостиничное обслуживание»
3	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
4	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		учреждений в Российской Федерации
5	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
6	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
7	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
8	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)
9	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);

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации
10	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)
11	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
12	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
13	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
14	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	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)
16	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
17	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
18	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		рынка
19	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
20	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
21	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
22	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
23	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
24	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		игр), игровых площадок
25	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
26	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
27	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
28	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
29	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
30	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
31	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
32	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
33	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
34	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
35	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
36	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
37	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
38	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
39	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
40	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)
41	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
42	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
15	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Проведение научных испытаний	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Рынки	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
19	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Магазины	200	не подлежит установлению
21	Общественное питание	200	не подлежит установлению
22	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
27	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Предоставление коммунальных услуг	200 <***>	не подлежит установлению
29	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Склады	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Производственная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Пределные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
37	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
38	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
39	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
40	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
41	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
42	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	7 этажей	30 метров
2	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии требованиями организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
-------	-----------------------------------	------------------------------------	--

1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 35. Градостроительный регламент зоны объектов образования и просвещения

1. Кодовое обозначение зоны - ОП.

Общественно-деловая зона объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), с включением объектов инженерной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов образования и просвещения;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Среднее и высшее	Размещение объектов капитального

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	профессиональное образование	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
2	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
3	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 «Гостиничное обслуживание»
4	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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)
5	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
6	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
7	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	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
9	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
10	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
11	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
12	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
13	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	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
15	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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)
16	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)
17	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
18	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
19	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
20	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
22	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
23	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
24	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
25	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
26	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)
27	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		

28	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
29	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
30	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
31	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
32	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)
33	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
34	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
35	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
36	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
37	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
38	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
39	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Представительская деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
13	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Проведение научных испытаний	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
18	Магазины	200	не подлежит установлению
19	Общественное питание	200	не подлежит установлению
20	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
27	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
29	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1500	не подлежит установлению
30	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
31	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению
32	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
33	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
34	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
35	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
36	Развлекательные мероприятия	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
37	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
38	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
39	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных улиц	здания общеобразовательных организаций	25 м <***>
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания

			(крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено
 <***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	21 метр
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается	определяется проектом

		увеличение этажности до 3 этажей)	
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.3. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (K_z) и коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (K_z)	Коэффициент плотности застройки земельного участка ($K_{пз}$)
1	9	0,30	2,70
2	10	0,23	2,30
3	11	0,23	2,53
4	12	0,23	2,76
5	13	0,23	2,99
6	14	0,23	3,22
7	15	0,23	3,45
8	16	0,15	2,40
9	17	0,15	2,55

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_{д.} / (S_{сек.1} / \text{Эсек.1}) + (S_{сек.2} / \text{Эсек.2}) + (S_{сек.3} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{сек. i} / \text{Эсек. i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

$S_{д.}$ – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

$S_{сек.}$ – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и

коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	многоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий,

строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	многоэтажные многоквартирные жилые дома	10 этажей	17 этажей	35 метров	60 метров
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.4.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,38	1,90
2	6	0,38	2,28
3	7	0,30	2,10
4	8	0,30	2,40

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_{\text{д}} / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.4.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.3. Высотный регламент:

№ п/ п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минималъ ная этажность	максималъ ная этажность	минималъ ная высота	максималъ ная высота
1	среднеэтажные многоквартир ные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.5. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.5.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,46	1,38
4	4	0,46	1,84

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.5.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков,	малоэтажные многоквартирные	5 м <*> <***>

	совпадающие с красными линиями улиц	жилые дома с квартирами на первых этажах	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.5.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.10. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

4.11. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Статья 36. Градостроительный регламент зоны объектов здравоохранения

1. Кодовое обозначение зоны - ОЗ.

Общественно-деловая зона объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, с включением объектов инженерной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Цели выделения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения объектов здравоохранения;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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)
2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
3	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)
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 «Гостиничное обслуживание»
5	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)
6	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
7	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
8	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
9	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
10	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
11	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
12	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
13	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		<p>пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>
14	Предоставление коммунальных услуг	<p>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)</p>
15	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		

16	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
17	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
18	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
19	Осуществление	Размещение зданий и сооружений,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	религиозных обрядов	предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
20	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
21	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
22	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
23	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
24	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
25	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
26	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		<p>гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо</p>
27	Связь	<p>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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
28	Благоустройство территории	<p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов</p>

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Стационарное медицинское обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Медицинские организации особого назначения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Дома социального обслуживания	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Оказание социальной помощи населению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
10	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
15	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1500	не подлежит установлению
18	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению
19	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	700	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
20	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Магазины	200	не подлежит установлению
24	Общественное питание	200	не подлежит установлению
25	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
27	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
28	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями магистральных	здания общеобразовательных организаций	25 м <***>
		здания дошкольных образовательных	не допускается <***>

	улиц	организаций	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями прочих улиц	культурные здания и сооружения	3 м <*>
		открытые бассейны	15 м
		здания дошкольных образовательных организаций	не допускается <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	здания дошкольных образовательных организаций	25 м <***>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
4	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <****>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<***> здания общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций следует размещать на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

<****> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<****> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий,

строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	21 метр
2	здания дошкольной образовательной организации	2 этажа (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 3 этажей)	определяется проектом
3	здания общеобразовательной организации	3 этажей (В условиях плотной сложившейся жилой застройки допускается увеличение этажности до 4 этажей)	определяется проектом
4	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки

рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Стационары психиатрического, инфекционного, в том числе туберкулезного, профиля должны размещаться на расстоянии не менее 100 метров от территории жилой застройки.

Физкультурно-оздоровительные сооружения открытого типа с проведением спортивных игр со стационарными трибунами допустимы вместимостью до 100 мест.

Открытые бассейны размещать с отступом не менее 100 м от территорий медицинских, дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, от жилых зданий и автостоянок.

При расположении зданий профессиональных образовательных организаций и образовательных организаций высшего образования вблизи скоростных дорог и магистральных улиц, следует предусматривать отступ от границы проезжей части не менее 50 м, при этом общежития рекомендуется размещать в глубине территории.

4.3. Параметры застройки для многоэтажной (высотной) жилой застройки:

4.3.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	9	0,30	2,70
2	10	0,23	2,30

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$Э_{ср.} = S_{д.} / (S_{сек.1} / Э_{сек.1}) + (S_{сек.2} / Э_{сек.2}) + (S_{сек.3} / Э_{сек.3}) + \dots + (S_{сек. i} / Э_{сек. i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.3.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	многоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	многоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.3.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей		Предельная высота	
		минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	многоэтажные многоквартирные жилые дома	9 этажей	10 этажей	30 метров	38 метров
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.4. Параметры застройки для среднеэтажных жилых домов:

4.4.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	5	0,38	1,90
2	6	0,38	2,28
3	7	0,30	2,10
4	8	0,30	2,40

При строительстве многоквартирных домов с переменной этажностью максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка определяются по средней этажности многоквартирного дома. Средняя этажность определяется по формуле:

$$\text{Э ср.} = S_d / (S_{\text{сек.1}} / \text{Эсек.1}) + (S_{\text{сек.2}} / \text{Эсек.2}) + (S_{\text{сек.3}} / \text{Эсек.3}) + \dots + (S_{\text{сек. i}} / \text{Эсек.i}).$$

где:

Э ср – средняя этажность дома;

S д. – общая площадь жилой части дома без учета балконов;

S сек. – общая площадь жилой части секции без учета балконов;

Э сек. – этажность секции.

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.4.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом

строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	среднеэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.4.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
-------	---------------------	--	-------------------

	строительства	минимальная этажность	максимальная этажность	минимальная высота	максимальная высота
1	среднеэтажные многоквартирные жилые дома	5 этажей	8 этажей	16 метров	31 метр
шпили, флагштоки - без ограничения					

4.5. Параметры застройки для малоэтажных многоквартирных жилых домов:

4.5.1. Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) и коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) при застройке жилыми домами с этажностью:

№ п/ п	Этажность	Коэффициент застройки земельного участка (Кз)	Коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз)
1	1	0,76	0,76
2	2	0,61	1,22
3	3	0,46	1,38
4	4	0,46	1,84

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитываются от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

4.5.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции) за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых	5 м <*> <***>

	улиц	этажах	
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	малоэтажные многоквартирные жилые дома с квартирами на первых этажах	5 м <*> <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	малоэтажные многоквартирные жилые дома	10 м <***>

<*> жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, допускается размещать по красной линии улиц и проездов (кроме образовательных организаций).

<***> жилые здания с квартирами на первых этажах допускается размещать по красной линии улиц и проездов в условиях реконструкции сложившейся застройки.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.5.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	18 метров
2	малоэтажные многоквартирные жилые дома при устройстве скатной крыши	4 этажа	20 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.6. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников – 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

4.7.1. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории:

многоэтажных, среднеэтажных и малоэтажных многоквартирных жилых домов:

- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 кв. м/чел.;

- для отдыха взрослого населения – 0,1 кв. м/чел.;

- для занятий физкультурой – 2,0 кв. м/чел.;

- для хозяйственных целей – 0,3 кв. м/чел.;

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

4.8. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.9. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.10. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

4.11. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

В отношении территорий, для которых утверждена документация по планировке территории, применяются параметры разрешенного строительства, в том числе расчет площади элементов дворового благоустройства и минимального количества парковочных мест, утвержденные документацией.

Глава 10. ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 37. Градостроительный регламент коммунально-складской зоны

1. Кодовое обозначение зоны - К.

Многофункциональная зона объектов коммунального и складского назначения, объектов жилищно-коммунального хозяйства, инженерной инфраструктуры, транспорта, а также объектов оптовой торговли. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Цель выделения зоны:

– формирование комплексов коммунальных предприятий, складских баз не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3	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 «Гостиничное обслуживание»
4	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
5	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
7	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
8	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
9	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
10	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
11	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
12	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
13	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей
15	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; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
16	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 «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи»,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		«Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
17	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Внеуличный транспорт»
18	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
19	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
20	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
21	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
22	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
23	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)
24	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		мероприятия», «Проведение азартных игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
25	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
26	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
27	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
28	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
29	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
30	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению
5	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
6	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Приюты для животных	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
8	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Ремонт автомобилей	200	не подлежит установлению
11	Магазины	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Склады	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Железнодорожные пути	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Водный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
22	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Банковская и страховая деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
27	Общественное питание	200	не подлежит установлению
28	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>

3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
---	---	----------------	--

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<*> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	не подлежит установлению
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки

рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 38. Градостроительный регламент зоны производственной деятельности

1. Кодовое обозначение зоны - П.

Производственная зона объектов III - V класса опасности (по санитарной классификации) с включением объектов инженерной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. Цель выделения зоны:

– формирование и развитие производственной зоны объектов III - V класса опасности (по санитарной классификации), допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.
2	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 «Гостиничное обслуживание»
3	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
5	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)
6	Медицинские организации особого назначения	Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги)
7	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
8	Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования
9	Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей
10	Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности
11	Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон
12	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
13	Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия
14	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
15	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 «Коммунальное обслуживание»
16	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
17	Склады	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
18	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
19	Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации
20	Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов
21	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей
22	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; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
23	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
24	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
25	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
26	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
27	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
28	Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)
29	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
30	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)
31	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
32	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
33	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
34	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Производственная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Общежития	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
3	Предоставление коммунальных услуг	200 <*>	не подлежит установлению
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Медицинские организации особого назначения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Государственное управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Тяжелая промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Автомобилестроительная промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Легкая промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Фармацевтическая промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Пищевая промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Нефтехимическая промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Строительная промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Энергетика	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Склады	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Складские площадки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Целлюлозно-бумажная промышленность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Научно-производственная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению
21	Железнодорожные пути	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
22	Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежит установлению	не подлежит установлению
23	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
24	Обеспечение дорожного отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
25	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
26	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
27	Хранение автотранспорта	16 <*>	не подлежит установлению
28	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
29	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
30	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
31	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
32	Магазины	200	не подлежит установлению
33	Общественное питание	200	не подлежит установлению
34	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> для гаража боксового типа на 1 машину.

<***> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Ограничения:

в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	5 этажей	не подлежит установлению
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,6	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

Отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III - V.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Глава 11. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Статья 39. Градостроительный регламент зоны автомобильного транспорта

1. Кодовое обозначение зоны – Т1.

Зона объектов автомобильного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2. Цели выделения зоны:

– развитие объектов автомобильного транспорта не выше V класса опасности, в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города Твери;

– развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

– соблюдение необходимых расстояний и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами от объектов транспорта для предотвращения вредного воздействия на среду жизнедеятельности.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Размещение	Размещение автомобильных дорог за

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	автомобильных дорог	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 «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
2	Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Внеуличный транспорт»
3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
4	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
5	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
6	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
8	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	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
10	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		объектов дорожного сервиса
11	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
12	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
13	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
14	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
15	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	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
17	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
18	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)
19	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
20	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
21	Благоустройство	Размещение декоративных, технических,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	территории	планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Размещение автомобильных дорог	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Обслуживание перевозок пассажиров	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Стоянки транспорта общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Хранение автотранспорта	400	не подлежит установлению
6	Предоставление коммунальных услуг	400 <*>	не подлежит установлению
7	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
10	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Обеспечение дорожного отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Автомобильные мойки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Ремонт автомобилей	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
19	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Магазины	400	не подлежит установлению
21	Общественное питание	400	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства /	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ
----------	--	---	---

		сооружения	земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>

<*> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки

1	нежилые здания и сооружения	0,65	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – 30 метров.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

Для земельных участков, предназначенных для хранения транспортных средств, не менее 20% от площади земельного участка;

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта

капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 40. Градостроительный регламент зоны водного транспорта

1. Кодовое обозначение зоны – Т2.

Зона объектов водного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2. Цели выделения зоны:

– развитие объектов грузового и пассажирского водного транспорта не выше III класса опасности, в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города Твери;

– развитие комплексов грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	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
2	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
3	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
5	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	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
7	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
9	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	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
11	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
12	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)
13	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
14	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
15	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Водный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Хранение автотранспорта	400	не подлежит установлению
3	Предоставление коммунальных услуг	400 <*>	не подлежит установлению
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Бытовое обслуживание	400	не подлежит установлению
6	Служебные гаражи	400	не подлежит установлению
7	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
12	Водный спорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Магазины	400	не подлежит установлению
15	Общественное питание	400	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)

3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
---	---	----------------	---

<*> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,65	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – 30 метров.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

Для земельных участков, предназначенных для хранения транспортных средств, не менее 20% от площади земельного участка;

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 41. Градостроительный регламент зоны железнодорожного транспорта

1. Кодовое обозначение зоны – ТЗ.

Зона объектов железнодорожного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2. Цели выделения зоны:

– развитие объектов железнодорожного транспорта не выше III класса опасности, в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города Твери;

– развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

– соблюдение необходимых расстояний и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами от объектов железнодорожного транспорта для предотвращения вредного воздействия на среду жизнедеятельности.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей
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; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами
3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту
4	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
5	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
6	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
8	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	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
10	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
11	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
12	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
13	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
15	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)
16	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
17	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
18	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
19	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Железнодорожные пути	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Обслуживание железнодорожных перевозок	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Стоянки транспорта общего	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
	пользования	установлению	установлению
4	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Хранение автотранспорта	400	не подлежит установлению
6	Предоставление коммунальных услуг	400 <*>	не подлежит установлению
7	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Склады	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Складские площадки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Магазины	400	не подлежит установлению
17	Общественное питание	400	не подлежит установлению
18	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>

<*> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,65	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – 30 метров.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

Для земельных участков, предназначенных для хранения транспортных средств, не менее 20% от площади земельного участка;

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного

участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - III.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 42. Градостроительный регламент зоны воздушного транспорта

1. Кодовое обозначение зоны – Т4.

Зона объектов воздушного транспорта с включением объектов инженерной инфраструктуры, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны.

2. Цели выделения зоны:

– развитие объектов воздушного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города Твери;

– развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

– соблюдение необходимых расстояний и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами от объектов воздушного для предотвращения вредного воздействия на среду жизнедеятельности.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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 сопровождающего 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
2	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
3	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
4	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
6	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
7	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства», «Предпринимательство», а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
8	Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
9	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
10	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
11	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	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
13	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
14	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
15	Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе
16	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
17	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Воздушный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Хранение автотранспорта	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Предоставление коммунальных услуг	400 <*>	не подлежит установлению
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Служебные гаражи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Заправка транспортных средств	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Связь	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Деловое управление	не подлежит	не подлежит

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Пределные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
		установлению	установлению
12	Магазины	не подлежит установлению	не подлежит установлению
13	Общественное питание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Склады	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Складские площадки	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для военных и объектов воздушного транспорта:

Порядок использования территории зоны устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Тверской области по согласованию с органами местного самоуправления города Твери в соответствии с требованиями специальных нормативов и правил их застройки.

Глава 12. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 43. Градостроительный регламент зоны объектов сельскохозяйственного использования

1. Кодовое обозначение зоны - СХ.

Зоны объектов сельскохозяйственного назначения V класса опасности (по санитарной классификации) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цель выделения зоны:

– сохранение и развитие объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур до изменения вида использования в соответствии с Генеральным планом города Твери.

3. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
2	Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», «Овощеводство», «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур», «Садоводство», «Выращивание льна и конопли»
3	Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования «Скотоводство», «Звероводство», «Птицеводство»,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		«Свиноводство»
4	Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>
5	Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);</p> <p>размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>
6	Научное обеспечение сельского хозяйства	<p>Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;</p> <p>размещение коллекций генетических ресурсов растений</p>
7	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	<p>Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции</p>
8	Питомники	<p>Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов</p>

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		сельскохозяйственного производства
9	Обеспечение сельскохозяйственного производства	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	Сенокосение	Косение трав, сбор и заготовка сена
11	Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных
12	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	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
14	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		(парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
15	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
16	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
17	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
18	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
19	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
20	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Растениеводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Животноводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Пчеловодство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Рыбоводство	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Научное обеспечение сельского хозяйства	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Питомники	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Обеспечение сельскохозяйственного производства	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Сенокошение	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
11	Выпас сельскохозяйственных животных	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Предоставление коммунальных услуг	400 <*>	не подлежит установлению
13	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	400	не подлежит установлению
14	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
16	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Бытовое обслуживание	400	не подлежит установлению
18	Магазины	400	не подлежит установлению
19	Общественное питание	400	не подлежит установлению

<*> минимальная площадь земельных участков для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными – 1,0 кв. м.

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков

1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.)
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	5 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>

<*> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	3 этажа	13 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки

1	нежилые здания и сооружения	0,65	-
2	объекты для постоянного хранения транспортных средств (автостоянок, паркингов, гаражей, гаражей-стоянок)	не подлежит установлению при соблюдении требований технических регламентов	

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – 30 метров.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

4.8. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Глава 13. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 44. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий общего пользования, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Р1-1.

Зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего пользования, расположенных на территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

- сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании;
- сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта и развлечений.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
2	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
3	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	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
5	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
6	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
7	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
8	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)
9	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		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
10	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)
11	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
13	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
14	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)
15	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
17	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
18	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
19	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
21	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)
22	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Причалы для маломерных судов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Водный спорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Охрана природных территорий	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Водные объекты	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Историко-культурная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
10	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Общественное питание	400	не подлежит установлению
20	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков,	культовые здания и сооружения	3 м <*>

	совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом

шпили, флагштоки - без ограничения

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Статья 45. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий

общего пользования, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – Р1-2.

Зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего пользования, расположенных вне территории исторического центра города Твери, в сочетании с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цели выделения зоны:

– сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании;

– сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для отдыха, спорта и развлечений.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха
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
3	Причалы для маломерных судов	Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
4	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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
5	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
6	Водный спорт	Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
7	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
8	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
9	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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		законодательством)
10	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)
11	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Условно разрешенные виды использования земельного участка		

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
13	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
14	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)
15	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
17	Поля для гольфа или конных прогулок	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун
18	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
19	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
20	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
21	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
22	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
23	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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
24	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 «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Парки культуры и отдыха	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Природно-познавательный туризм	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Причалы для маломерных судов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Площадки для занятий спортом	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Водный спорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Охрана природных территорий	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
8	Водные объекты	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Общее пользование водными объектами	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Гидротехнические сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
14	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
15	Религиозное управление и образование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежит установлению	не подлежит установлению
17	Поля для гольфа или конных прогулок	не подлежит установлению	не подлежит установлению
18	Развлекательные мероприятия	не подлежит установлению	не подлежит установлению
19	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
20	Магазины	400	не подлежит установлению
21	Общественное питание	400	не подлежит установлению
22	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено

строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	объекты здравоохранения	определяется проектом определяется в соответствии с требованиями организациями, осуществляющим медицинскую деятельность	определяется проектом
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного

участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

4.7. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки земельного участка для существующего реконструируемого объекта капитального строительства определяется в соответствии с подпунктом 1.14 пункта 1 статьи 20 настоящих Правил.

Глава 14. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 46. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – СН1-1.

Зона озелененных территорий специального назначения – озеленение специального назначения включает посадки санитарно-защитных зон вокруг производственных зон, зеленые насаждения зон санитарной охраны источников водоснабжения первого пояса, придорожных полос и других зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с требованиями действующего законодательства. Хозяйственное использование территорий зон с особыми условиями использования осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

2. Цель выделения зоны:

– организация озеленения специального назначения ограниченного пользования с целью обеспечения снижения уровня воздействия на окружающую среду до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами, не допущения ухудшения условий проживания населения и состояния окружающей среды с возможностью ограниченного размещения объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Благоустройство	Размещение декоративных, технических,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
	территории	планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
2	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
3	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
4	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
5	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
6	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)
7	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
8	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)
9	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
10	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 «Банковская и страховая деятельность», «Общественное питание», «Гостиничное обслуживание», «Развлечения», «Развлекательные мероприятия», «Проведение азартных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		игр», размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
11	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
12	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
13	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
14	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)
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
	Не устанавливаются	

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
6	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению
7	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
8	Деловое управление	не подлежит установлению	не подлежит установлению
9	Гостиничное обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению
10	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежит установлению	не подлежит установлению
11	Магазины	400	не подлежит установлению
12	Общественное питание	400	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№	Расположение	Вид и	Минимальный отступ
---	--------------	-------	--------------------

п/п	границ земельных участков	характеристика объекта капитального строительства / сооружения	стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№	Объект капитального	Максимальный	Максимальный
---	---------------------	--------------	--------------

п/п	строительства	коэффициент застройки	коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 47. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий специального назначения, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части города Твери

1. Кодовое обозначение зоны – СН1-2.

Зона озелененных территорий специального назначения – озеленение специального назначения включает посадки санитарно-защитных зон вокруг производственных зон, зеленые насаждения зон санитарной охраны источников водоснабжения первого пояса, придорожных полос и других зон

с особыми условиями использования территорий в соответствии с требованиями действующего законодательства. Хозяйственное использование территорий зон с особыми условиями использования осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством.

2. Цель выделения зоны:

– организация озеленения специального назначения ограниченного пользования с целью обеспечения снижения уровня воздействия на окружающую среду до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами, не допущения ухудшения условий проживания населения и состояния окружающей среды с возможностью ограниченного размещения объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
2	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
4	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов
5	Запас	Отсутствие хозяйственной деятельности
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
6	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
7	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)
8	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
9	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)
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Оказание услуг связи	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Трубопроводный транспорт	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Запас	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Условно разрешенные виды использования земельного участка			
6	Бытовое обслуживание	не подлежит установлению	не подлежит установлению

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
7	Проведение научных исследований	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метра от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

4.2.2. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	не подлежит установлению	не подлежит установлению
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.3. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 48. Градостроительный регламент зоны кладбищ и крематориев

1. Кодовое обозначение зоны – СН2-1.

Зона специального назначения – кладбищ и крематориев с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цель выделения зоны:

– обеспечение правовых условий размещения кладбищ и крематориев, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения
2	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	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
4	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)
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
5	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
6	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «Служебные гаражи»
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
7	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Ритуальная деятельность	не подлежит установлению	400 000
2	Осуществление религиозных обрядов	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Магазины	400	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с требованиями федерального законодательства, СанПиН и нормативов градостроительного проектирования.

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	культовые здания и сооружения	3 м <*>
		нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> при реконструкции и в районах затесненной застройки это расстояние может быть сокращено.

<***> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка,

пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих зон, а также границ внутриквартальных участков.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	8,5 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.4. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

Допускается размещать объекты по поставке воды только для собственных нужд предприятий, включенных в перечень основных видов разрешенного использования.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 49. Градостроительный регламент зоны скотомогильников

1. Кодовое обозначение зоны - СН2-2.

Зона специального назначения – скотомогильников с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цель выделения зоны:

– обеспечение правовых условий размещения скотомогильников, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		вещей для их вторичной переработки)
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Специальная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с требованиями федерального законодательства, СанПиН и нормативов градостроительного проектирования.

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков

1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, прямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих зон, а также границ внутриквартальных участков.

4.2.3. Высотный регламент:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	8,5 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.4. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент	Максимальный коэффициент

		застройки	плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

- в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

- минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

- предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

- предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

Допускается размещать объекты по поставке воды только для собственных нужд предприятий, включенных в перечень основных видов разрешенного использования.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 50. Градостроительный регламент зоны городских очистных сооружений

1. Кодовое обозначение зоны - СН2-3.

Зона специального назначения – городских очистных сооружений.

2. Цель выделения зоны:

– обеспечение правовых условий размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: очистных сооружений, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
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)
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Специальная деятельность	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для нежилых зданий, строений, сооружений (далее – нежилые здания):

4.2.1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с требованиями федерального законодательства, СанПиН и нормативов градостроительного проектирования.

4.2.2. Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве (реконструкции), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, устанавливаются в соответствии с таблицей:

№ п/п	Расположение границ земельных участков	Вид и характеристика объекта капитального строительства / сооружения	Минимальный отступ стен зданий, строений и сооружений от границ земельных участков
1	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями улиц	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
2	границы земельных участков, совпадающие с красными линиями проездов	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <*>
3	границы земельных участков, не примыкающие к красным линиям	нежилые здания	2 метров от выступающих конструктивных элементов здания (крыльца, приямки, отмостка и т.д.) <***>

<*> в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.

<***> отступ от общей границы смежных земельных участков в случае строительства на этих земельных участках единого объекта капитального строительства не подлежит установлению.

Минимальные отступы от границ земельного участка до существующего реконструируемого объекта капитального строительства в сложившейся застройке принимаются по фактическому расположению этого объекта, при этом вновь возводимые конструктивные части (надстройка, пристройка) к такому объекту должны размещаться в соответствии с нормативными отступами от границ земельного участка, которые установлены настоящими Правилами.

Документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих зон, а также границ внутриквартальных участков.

4.2.3. Ж2-1

:

№ п/п	Объект капитального строительства	Предельное количество надземных этажей	Предельная высота
1	нежилые здания и сооружения	2 этажа	8,5 метров
шпили, флагштоки - без ограничения			

4.2.4. Параметры застройки:

№ п/п	Объект капитального строительства	Максимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент плотности застройки
1	нежилые здания и сооружения	0,4	-

В случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект.

4.3. Параметры застройки для размещения объектов коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

– максимальный коэффициент застройки – 0,8 от площади земельного участка;

– в случае строительства единого объекта капитального строительства на нескольких смежных земельных участках коэффициент застройки рассчитывается от суммарной площади смежных участков, на которых размещается данный объект;

– минимальные отступы от границ земельных участков - в соответствии с действующим законодательством;

– предельное количество надземных этажей – 1 этаж;

– предельная высота – в соответствии с действующим законодательством.

Допускается размещать объекты по поставке воды только для собственных нужд предприятий, включенных в перечень основных видов разрешенного использования.

4.4. Требования к минимально допустимой площади озеленения земельных участков устанавливаются для участков по разрешенным видам

использования, расположенных во всех территориальных зонах, и принимаются в соответствии с пунктом 4 статьи 20 настоящих Правил.

4.5. Требования к минимальному количеству мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктом 5 статьи 20 настоящих Правил.

4.6. Требования к разделу земельного участка.

В случае раздела земельного участка должны быть выполнены условия соблюдения минимальной нормативной площади каждого вновь образуемого земельного участка с подъездом и подходом от земель общего пользования, в том числе путем установления сервитута.

Статья 51. Градостроительный регламент зоны режимных объектов

1. Кодовое обозначение зоны – СНЗ.

Зона специального назначения – военных и иных режимных объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

2. Цель выделения зоны:

– обеспечение правовых условий размещения военных и объектов для создания мест лишения свободы.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования земельного участка		
1	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;

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности
2	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
3	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)
4	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Служебные гаражи», «Стоянки транспорта общего пользования», а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
5	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
6	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	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,

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка
		за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг», «Оказание услуг связи»
Условно разрешенные виды использования земельного участка		
Не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка		
Не устанавливаются		

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

4.1. Предельные размеры земельных участков:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков	
		Минимальный, кв.м	Максимальный, кв.м
1	Обеспечение обороны и безопасности	не подлежит установлению	не подлежит установлению
2	Обеспечение вооруженных сил	не подлежит установлению	не подлежит установлению
3	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	не подлежит установлению	не подлежит установлению
4	Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению
5	Благоустройство территории	не подлежит установлению	не подлежит установлению

4.2. Параметры застройки для военных и объектов для создания мест лишения свободы:

Порядок использования территории зоны устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Тверской области по согласованию с органами местного самоуправления города Твери в соответствии с требованиями специальных нормативов и правил их застройки.

Глава 15. ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ НЕ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ

Статья 52. Территории особо охраняемых природных территорий

1. Кодовое обозначение территории – ООПТ.

Территория рекреационного назначения – особо охраняемых природных территорий.

2. Цели выделения территории:

– сохранение существующего природного ландшафта;

– обустройство территории для отдыха населения.

3. В территории особо охраняемых территорий включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

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

5. В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 53. Земли лесного фонда

1. Кодовое обозначение территории – ЛФ.

Территория рекреационного назначения – лесного фонда.

2. Цели выделения территории:

– обеспечение правовых условий сохранения и использования существующих лесных массивов;

– создание экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.

3. На земли лесного фонда, как на территории общего пользования, не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земель лесного фонда определяется органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации.

Статья 54. Территории, покрытые поверхностными водами (водоемами, водотоками)

1. Кодовое обозначение территории – В.

2. Правилами учтены границы земель водного фонда в соответствии с материалами Генерального плана города Твери. В соответствии с пунктом 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, а их использование определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Глава 16. ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ
ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА

Статья 55. Территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. Кодовое обозначение территории – ОКН.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

Статья 56. Территории общего пользования; территории для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

1. Кодовое обозначение территории – ОПЛ.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий общего пользования;
– предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Глава 17. ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ
ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО
КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Статья 57. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

1. В случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применяются в соответствии с предельно допустимыми значениями расчетных показателей уровня обеспеченности объектами, установленными региональными нормативами градостроительного проектирования Тверской области и местными нормативами градостроительного проектирования города Твери.».