

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

19. Общие положения о градостроительном регламенте

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

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

3. Земли и земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьей 36 ГрК РФ.

20. Виды разрешенного использования

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

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Виды разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков в настоящих Правилах определяются в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

21. Градостроительные регламенты территориальных зон

1. Градостроительные регламенты территориальных зон Ж1/1, Ж1/2

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | |
|--|---------|---|--|-------|--|---|--|--|
| | | | min | max | | | | |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | | |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 300 | 5000 | 50% | 3 этажа* | 3 метра** | |
| 2 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 80 | 3000 | 50% | 3 этажа* | 3 метра**; 0 метров – при примыкании к соседним зданиям | |
| 3 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 300 | 50000 | 30% | 3 этажа* | 3 метра** | |
| 3 ¹ | 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | не подлежат установлению | | | | | |
| 4 | 13.1 | Ведение огородничества | 100 | 4500 | 0% | не подлежит установлению | | |
| 5 | 13.2 | Ведение садоводства | 400 | 2000 | 30% | 3 этажа | 3 метра | |
| 6 | 1.19 | Сенокошение | 600 | 50000 | 0% | не подлежат установлению | | |
| 7 | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | 300 | 5000 | 0% | не подлежат установлению | | |
| 8 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежит установлению | 5000 | не подлежат установлению | | | |
| 9 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | не подлежат установлению | | 60% | 3 этажа | 3 метра | |
| 10 | 3.2.2 | Оказание социальной помощи | не подлежат установлению | | 60% | 3 этажа | 3 метра | |

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|--|---------|---|--|--------------------------|--|---|--|
| | | | min | max | | | |
| | | населению | | | | | |
| 11 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | не подлежат установлению | | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 12 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | не подлежат установлению | | | 3 этажа | 3 метра |
| 13 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | не подлежат установлению | | | 4 этажа | 3 метра |
| 14 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | не подлежат установлению | | | | |
| 15 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не подлежат установлению | | | | |
| 16 | 3.8.1 | Государственное управление | не подлежат установлению | | 60% | 4 этажа | 3 метра |
| 17 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | не подлежат установлению | | | | 3 метра |
| 17 ¹ | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не подлежат установлению | | | | |
| 18 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат установлению | | | | |
| 19 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежат установлению | | | | |
| 20 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежат установлению | | | | |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 21 | 2.1.1 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 600 | не подлежит установлению | 45% | 4 этажа | 6 метров |
| 22 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | не подлежат установлению | | | | |
| 23 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 200 | 5000 | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 24 | 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 200 | 5000 | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 25 | 4.1 | Деловое управление | не подлежат установлению | | 60% | 4 этажа | 3 метра |
| 26 | 4.3 | Рынки | не подлежат установлению | | 45% | не подлежит установлению | 6 метров |

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|-------|---------|--|--|------|--|---|--|
| | | | min | max | | | |
| 27 | 4.4 | Магазины | 200 | 5000 | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 28 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | не подлежат установлению | | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 29 | 4.6 | Общественное питание | 200 | 5000 | 50% | 3 этажа | 3 метра |
| 30 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | не подлежат установлению | | 45% | не подлежит установлению | 3 метра |
| 31 | 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | не подлежат установлению | | | | 3 метра |
| 32 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 200 | 5000 | 60% | 3 этажа | 3 метра |
| 33 | 4.9 | Служебные гаражи | не подлежит установлению | 5000 | 60% | 8 метров | 1 метр |

* для вспомогательных видов – 1 этаж;

** от вспомогательных видов – 1 метр.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований пожарной безопасности.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.

2. Градостроительные регламенты территориальных зон ИТ1/1, ИТ1

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|--|---------|---|--|--------------------------|--|---|--|
| | | | min | max | | | |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 1 | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог | не подлежат установлению | | | | |
| 2 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежат установлению | | | | |
| 3 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат установлению | | | | |
| 4 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежат установлению | | | | |
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежат установлению | | | | |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 6 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | не подлежат установлению | | | | 3 метра |
| 7 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | не подлежат установлению | | | 1 этаж | 3 метра |
| 8 | 4.9.1.2 | Обеспечение дорожного отдыха | 600 | не подлежит установлению | 45% | 3 этажа | 3 метра |
| 9 | 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | не подлежат установлению | | | 1 этаж | 3 метра |
| 10 | 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей | не подлежат установлению | | | 1 этаж | 3 метра |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.

3. Градостроительный регламент территориальной зоны СХ1/1

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|--|---------|---|--|-----|--|---|--|
| | | | min | max | | | |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 1 | 1.13 | Рыбоводство | не подлежат установлению | | | | |
| 2 | 1.19 | Сенокошение | не подлежат установлению | | | | |
| 3 | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | не подлежат установлению | | | | |
| 4 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежат установлению | | | | |
| 5 | 11.1 | Общее пользование водными объектами | не подлежат установлению | | | | |
| 6 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат установлению | | | | |
| 7 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежат установлению | | | | |
| 8 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежат установлению | | | | |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 9 | 5.3 | Охота и рыбалка | не подлежат установлению | | | | |
| 10 | 11.3 | Гидротехнические сооружения | не подлежат установлению | | | | |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.

4. Градостроительные регламенты территориальных зон СХ2/1, СХ2

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | |
|--|---------|---|--|------|--|---|--|--------------------------|
| | | | min | max | | | | |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | | |
| 1 | 1.1 | Растениеводство | не подлежат установлению | | | | | |
| 2 | 1.12 | Пчеловодство | не подлежат установлению | | | | | |
| 3 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | не подлежат установлению | | | | | 3 метра |
| 4 | 1.17 | Питомники | не подлежат установлению | | | | | |
| 5 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | не подлежат установлению | | | | | 3 метра |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежат установлению | | | | | |
| 7 | 4.4 | Магазины | не подлежит установлению | 5000 | 50% | не подлежит установлению | 3 метра | |
| 8 | 4.9.1.1 | Заправка транспортных средств | не подлежат установлению | | | | | 1 этаж |
| 9 | 6.9 | Склад | не подлежат установлению | | | | | не подлежит установлению |
| 10 | 6.9.1 | Складские площадки | не подлежат установлению | | | | | |
| 11 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат установлению | | | | | |
| 12 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежат установлению | | | | | |
| 13 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежат установлению | | | | | |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | | |
| 14 | 1.8 | Скотоводство | не подлежат установлению | | | | | 3 метра |
| 15 | 5.3 | Охота и рыбалка | не подлежат установлению | | | | | |
| 16 | 6.4 | Пищевая промышленность | не подлежат установлению | | | | | 3 метра |
| 17 | 6.8 | Связь | не подлежат установлению | | | | | 3 метра |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.

5. Градостроительные регламенты территориальных зон СН1/1, СН1

| № п/п | Код ВРИ | Наименование ВРИ | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ² | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений |
|--|----------------|---|--|--------|--|---|--|
| | | | min | max | | | |
| ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 1 | 12.1 | Ритуальная деятельность | не подлежит установлению | 400000 | не подлежат установлению | | 3 метра |
| 2 | 9.3 | Историко-культурная деятельность | не подлежат установлению | | | | |
| 3 | 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат установлению | | | | |
| 4 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | не подлежат установлению | | | | |
| 5 | 12.0.2 | Благоустройство территории | не подлежат установлению | | | | |
| 6 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | не подлежат установлению | | | | |
| УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| 7 | Не установлены | | | | | | |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений приведены в пункте 22 настоящих Правил.

22. Перечень зон с особыми условиями использования территории и основания установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Верхнедуговатского сельского поселения Верхнехавского муниципального района Воронежской области

| № п/п | Вид зоны | Основания установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства |
|-------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Защитная зона объекта культурного наследия | Приказ управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 10.09.2019 № 71-01-07/218 «Об утверждении графического описания местоположения границ (с перечнем координат характерных точек этих границ) защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории Воронежской области» |
| 2 | Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зон объектов по производству электрической энергии и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| 3 | Охранная зона линий и сооружений связи | Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| 4 | Водоохранная зона | Водный кодекс Российской Федерации |
| 5 | Прибрежная защитная полоса | Водный кодекс Российской Федерации |
| 6 | Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных | Водный кодекс Российской Федерации СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» |

| | | |
|---|---|--|
| | водных объектов зоны специальной охраны | |
| 7 | Санитарно-защитная зона | Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» |
| 8 | Охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети | Постановление Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1080 «Об охранных зонах пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети» |