



КонсультантПлюс

Постановление Администрации города Южно-  
Сахалинска от 19.10.2022 N 2618-па  
"Об утверждении Правил землепользования и  
застройки на территории городского округа  
"Город Южно-Сахалинск"

Документ предоставлен КонсультантПлюс

[www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

Дата сохранения: 26.10.2022

---

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
от 19 октября 2022 г. N 2618-па

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"**

В соответствии со ст. 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16, 46, 48 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", ст. 18-1 Закона Сахалинской области от 05.03.2013 N 9-30 "О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области", Уставом городского округа "Город Южно-Сахалинск", постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 16.06.2017 N 1644-па "Об утверждении Положения и состава комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", рассмотрев представленный проект Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", с учетом Протокола публичных слушаний от 05.05.2022 и Заключения о результатах публичных слушаний от 11.05.2022 администрация города Южно-Сахалинска постановляет:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (приложение).

2. Признать утратившими силу:

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 N 256-па "Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск";

- постановление администрации города Южно-Сахалинска от 10.10.2022 N 2510-па "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденные постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 14.02.2022 N 256-па;

- решение Городской Думы города Южно-Сахалинска от 29.07.2020 N 276/14-20-6 "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденные решением городского Собрания города Южно-Сахалинска от 30.01.2013 N 744/44-13-4";

- пункт 4 решения Городской Думы города Южно-Сахалинска от 30.01.2019 N 1398/72-19-5 "О внесении изменений в решение городского Собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 N 603/38-12-4 "Об утверждении генерального плана городского округа "Город Южно-Сахалинск".

3. Настоящее постановление опубликовать в газете "Южно-Сахалинск сегодня" и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

4. Контроль исполнения постановления администрации города возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства (Ю Д.М.).

Исполняющий обязанности  
мэра г. Южно-Сахалинска  
А.В.Ковальчук

Приложение

Утверждены  
постановлением  
администрации г. Южно-Сахалинска  
от 19.10.2022 N 2618-па

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЮЖНО-САХАЛИНСК"**

### **1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **1.1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки**

1.1.1. Понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее также - Правила, Правила землепользования и застройки), применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

1.1.2. Субъектами градостроительных отношений являются: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

1.1.3. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

#### **1.2. Сфера применения настоящих Правил**

Настоящие Правила обязательны для всех субъектов градостроительных отношений и участников земельных отношений на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее также - городской округ).

#### **1.3. Назначение и содержание настоящих Правил**

1.3.1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории городского округа;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3.2. Настоящие Правила включают в себя порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений; карту градостроительного зонирования и приложения к ней; градостроительные регламенты.

1.3.3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- 
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
  - о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
  - о внесении изменений в Правила;
  - о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1.3.4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

1.3.5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложениями к Правилам.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и отображаются на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

#### **1.4. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1.4.1. Настоящие Правила применяются к правоотношениям, возникшим после вступления в силу настоящих Правил.

1.4.2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

1.4.3. Граждане и юридические лица, которым земельные участки были предоставлены для строительства до введения в действие настоящих Правил, имеют право на завершение строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, установленным в решении уполномоченного органа о предоставлении земельного участка.

1.4.4. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным

---

градостроительным регламентом для территориальной зоны. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется с учетом подразделов 3.2 и 3.3 настоящих Правил.

1.4.5. После вступления в силу настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.4.6. Охрана и содержание зеленых насаждений осуществляется в соответствии с требованиями Правил благоустройства городского округа (утв. решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 24.06.2015 N 177/12-15-5).

## **2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **2.1. Полномочия администрации города в области землепользования и застройки**

2.1.1. К полномочиям администрации города в области землепользования и застройки относятся:

2.1.1.1 разработка муниципальных программ по вопросам градостроительной деятельности, порядка их формирования и реализации;

2.1.1.2. разработка и исполнение градостроительной документации на территории городского округа;

2.1.1.3. утверждение подготовленной на основе генерального плана городского округа документации по планировке территории;

2.1.1.4. выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

2.1.1.5. ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

2.1.1.6. резервирование земель и изъятие земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд;

2.1.1.7. осуществление изъятия жилых, нежилых помещений, объектов недвижимости путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для муниципальных нужд;

2.1.1.8. осуществление муниципального земельного контроля в границах городского округа;

2.1.1.9. осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

2.1.1.10. направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства

---

---

или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории городского округа;

2.1.1.11. принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки, решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2.1.1.12. разработка и утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов;

2.1.1.13. выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах городского округа;

2.1.1.14. иные полномочия, предусмотренные федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами Сахалинской области, Уставом городского округа и иными муниципальными правовыми актами.

2.1.2. В целях реализации полномочий администрации города в области землепользования и застройки мэром города издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом городского округа полномочиями.

## **2.2. Полномочия мэра города в области землепользования и застройки**

2.2.1. К полномочиям мэра города в области землепользования и застройки относятся:

2.2.1.1. организация и обеспечение исполнения полномочий исполнительных органов власти местного самоуправления городского округа по решению вопросов местного значения в части землепользования и застройки;

2.2.1.2. представление на рассмотрение и утверждение Городской Думы проект генерального плана городского округа, в том числе внесение в него изменений;

2.2.1.3. утверждение Правил землепользования и застройки, в том числе внесение в них изменений;

2.2.1.4. принятие решения о разработке и утверждении документации по планировке территории городского округа (проектов планировки и проектов межевания территории городского округа);

2.2.1.5. принятие решения о комплексном развитии территории администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 части 2 статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2.2.1.6. иные полномочия, отнесенные к компетенции мэра города Уставом городского округа в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и законодательством Сахалинской области.

## **2.3. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

К полномочиям Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (далее - Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки) - постоянно действующего коллегиального органа в области градостроительной деятельности - в части подготовки проекта правил землепользования и застройки относятся:

2.3.1. организация работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

2.3.2. рассмотрение предложений заинтересованных лиц о внесении изменений и дополнений в

---

Правила землепользования и застройки и подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации;

2.3.3. подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

2.3.4. обеспечение организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний:

- по проекту Правил землепользования и застройки;

- по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2.3.5. направление извещений (сообщений) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;

2.3.6. анализ результатов общественных обсуждений или публичных слушаний;

2.3.7. подготовка решений о внесении изменений в проект Правил землепользования и застройки по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний и обеспечение внесения изменений в проект Правил землепользования и застройки;

2.3.8. представление проекта Правил землепользования и застройки Мэру города;

2.3.9. опубликование результатов общественных обсуждений или публичных слушаний;

2.3.10. иные полномочия, предусмотренные определены Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденным постановлением администрации г. Южно-Сахалинска от 16.06.2017 N 1644-па.

### **3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

#### **3.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

3.1.1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, утвержденными настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.

3.1.3. Изменение вида разрешенного использования не предоставляет права строительства, реконструкции объектов капитального строительства без получения разрешения на строительство в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1.4. Некапитальные объекты, за исключением объектов благоустройства, являются разрешенными

---

---

видами использования земельных участков при условии соответствия их назначения виду разрешенного использования, установленному для данного земельного участка, видам разрешенного использования, установленным для территориальной зоны, в границах которой расположен данный участок, а также при условии соответствия их размещения требованиям местных нормативов градостроительного проектирования, Правил благоустройства территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", технических регламентов, санитарным, пожарным и иным нормам и требованиям.

3.1.5. Объекты благоустройства допускаются во всех территориальных зонах и размещаются в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами, местными нормативами градостроительного проектирования, Правилами благоустройства территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", техническими регламентами, санитарными, пожарными и иными нормами и требованиями, их размещение не требует установления специального вида разрешенного использования земельного участка.

### **3.2. Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

3.2.1. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства", утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 23.07.2020 N 2167-па.

3.2.2. Для предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка или объекта капитального строительства необходимо проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, установленном решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.06.2018 N 1177/61-18-5 "Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", а также подразделом 5.1 настоящих Правил.

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

3.2.3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в порядке, определяемом муниципальным правовым актом Городской Думы города Южно-Сахалинска в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2.4. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

---



### **3.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

3.3.1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в составе градостроительного регламента, осуществляется при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства", утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 20.07.2020 N 2125-па.

3.3.2. Для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства необходимо проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в порядке, установленном решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.06.2018 N 1177/61-18-5 "Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", а также подразделом 5.1 настоящих Правил, за исключением случая, указанного в пункте 3.3.4 настоящих Правил.

3.3.3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в порядке, определяемом муниципальным правовым актом Городской Думы города Южно-Сахалинска в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

## **4. ПОДГОТОВКА И УТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **4.1. Документация по планировке территории**

4.1.1. Видами документации по планировке территории являются:

4.1.1.1. проект планировки территории;

4.1.1.2. проект межевания территории.

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

4.1.3. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и законами Сахалинской области, настоящими Правилами, постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 01.12.2020 N 3625-па "Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах городского округа "Город Южно-Сахалинск" и иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

4.1.4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных

---

или подлежащих застройке территорий на основании документов территориального планирования, настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено пунктом 4.1.5 настоящих Правил.

4.1.5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в следующих целях:

4.1.5.1. определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

4.1.5.2. установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

4.1.6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план городского округа и настоящие Правила, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данный генеральный план городского округа и настоящие Правила. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данный генеральный план городского округа и настоящие Правила.

4.1.7. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

## **4.2. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории**

4.2.1. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории.

4.2.2. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях проводимых в порядке, установленном решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.06.2018 N 1177/61-18-5 "Об утверждении Положения об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск".

4.2.3. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в сети "Интернет".

4.2.4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания является основанием для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

### **4.3. Обеспечение соответствия документации по планировке территории Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки**

4.3.1. В соответствии с частью 1 статьи 26 Градостроительного кодекса Российской Федерации реализация документов территориального планирования осуществляется путем подготовки и утверждения документации по планировке территории в соответствии с документами территориального планирования.

4.3.2. Установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее - зон ОКС) в составе проектов планировки территории должно обеспечивать соблюдение требований градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами. Виды зон ОКС, допустимые к установлению в границах отдельных территориальных зон, приведены в пункте 4.3.10 (Таблица 1) настоящих Правил. Установление зон ОКС допускается с учетом ограничений зон с особыми условиями использования территории, а также иных ограничений, действующих в установленном порядке.

4.3.3. В целях обеспечения сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, предусмотренного частью 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в отношении сохраняемой застройки и существующего функционального использования территории в границах подготовки проекта планировки территории могут быть установлены иные виды зон ОКС, не предусмотренные пунктом 4.3.10 (Таблица 1) настоящих Правил, но соответствующие фактическому использованию земельных участков и территорий.

4.3.4. Для проектируемой многоквартирной и блокированной жилой застройки в проекте планировки территории необходимо предусматривать отдельные зоны ОКС, в границы которых не включаются:

4.3.4.1. смежно расположенные земельные участки сохраняемых объектов капитального строительства;

4.3.4.2. сохраняемые объекты капитального строительства без образованных земельных участков;

4.3.4.3. проектируемые отдельно стоящие объекты капитального строительства нежилого назначения и образованные или образуемые для них земельные участки.

4.3.4.4. иные земельные участки и территории, не предназначенные для размещения проектируемой многоквартирной и блокированной жилой застройки;

4.3.5. Исключения составляют отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие функционирование проектируемой жилой застройки, а также иные объекты, конструктивно связанные с проектируемой жилой застройкой, размещение которых допускается в границах данных зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4.3.6. Зона ОКС не может располагаться в границах двух территориальных зон.

4.3.7. Для части территории в границах подготовки документации по планировке территории допускается не устанавливать зоны ОКС в случае, если в ее границах на момент подготовки не предусмотрено строительство или реконструкция объектов капитального строительства, сооружений или элементов благоустройства. В границах данной территории возможность осуществления строительства и реконструкции тех или иных объектов определяется градостроительными регламентами соответствующих

---

территориальных зон настоящих Правил.

4.3.8. Подготовка документации по планировке территории в границах территорий, на которых в соответствии с действующим законодательством не устанавливаются градостроительные регламенты, осуществляется с учетом положений Генерального плана. Виды зон ОКС, допустимые к установлению в границах отдельных функциональных зон, приведены в пункте 4.3.11 (Таблица 2) настоящих Правил. Установление зон ОКС допускается с учетом ограничений зон с особыми условиями использования территории, лесохозяйственных регламентов, а также иных ограничений, действующих в установленном порядке.

4.3.9. В отношении сохраняемой застройки и существующего функционального использования территории в границах подготовки проекта планировки территории в границах территорий, на которых в соответствии с действующим законодательством не устанавливаются градостроительные регламенты, могут быть установлены иные виды зон ОКС, не предусмотренные в пункте 4.3.11 (Таблица 2) настоящих Правил, но соответствующие фактическому использованию земельных участков и территорий.

4.3.10. Виды зон ОКС, допустимые к установлению в границах отдельных территориальных зон Правил землепользования и застройки, установлены в Таблице 1.

Таблица 1

N п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Территориальные зоны, в границах которых допускается установление видов зон ОКС ("+" - установление зоны ОКС допустимо)													
		Ж1	Ж1С	Ж2	ЖЗ	СЗ	ОЖ1	ОЖ2	ОД1	ОД4	ОД5	ОД6	ОД7	ОД8	М1
1.	Многоэтажной жилой застройки	+					+								+
2.	Среднеэтажной жилой застройки	+	+	+			+	+							+
3.	Малоэтажной жилой застройки	+	+	+	+		+	+							+
4.	Индивидуальной жилой застройки		+	+	+			+							
5.	Жилой застройки специального вида	+	+	+	+		+	+	+						+
6.	Общественно-делового назначения	+	+	+	+		+	+	+					+	+
7.	Общественно-жилого назначения	+	+				+	+							
8.	Административно-делового назначения	+	+	+	+		+	+	+					+	+
9.	Социального и коммунально-бытового обслуживания	+	+	+	+		+	+	+						+
10.	Торговли и общественного питания	+	+	+	+		+	+	+				+	+	+
11.	Учебно-	+	+	+	+		+	+	+						+















4.3.11. Виды зон ОКС, допустимые к установлению в границах отдельных функциональных зон Генерального плана городского округа в границах территорий, на которых в соответствии с действующим законодательством не устанавливаются градостроительные регламенты, установлены в Таблице 2.

Таблица 2

N п/п	Наименование зон планируемого размещения ОКС	Коды функциональных зон генерального плана в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 N 10 <1> ("+" - ус															
		70101010	70101010 1	70101020	70101030	70101030 0	70101030 1	70101040	70101040 4	70101040 5	70101050	70101050 0	70101050 2	70101060	70101060 0	70101060 2	70101060 5
1.	Многоэтажной жилой застройки	+		+			+										
2.	Среднеэтажной жилой застройки	+		+													
3.	Малоэтажной жилой застройки	+		+													
4.	Индивидуальной жилой застройки	+		+			+										
5.	Жилой застройки специального вида	+		+			+										
6.	Общественно-делового назначения	+		+			+									+	
7.	Общественно-жилого назначения						+										
8.	Административно-делового назначения	+		+			+			+				+			+
9.	Социального и	+		+			+								+		







-----  
Примечание:

<1> Наименования функциональных зон с кодами, указанными в таблице:

701010100 - Жилые зоны

701010101 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

701010200 - Зона смешанной и общественно-деловой застройки

701010300 - Общественно-деловые зоны

701010301 - Многофункциональная общественно-деловая зона

701010400 - Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

701010404 - Зона инженерной инфраструктуры

701010405 - Зона транспортной инфраструктуры

701010500 - Зоны сельскохозяйственного использования

701010502 - Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ

701010600 - Зоны рекреационного назначения

701010602 - Зона отдыха

701010605 - Зона лесов

701010700 - Зоны специального назначения

701010800 - Зона режимных территорий

701010900 - Зона акваторий

## **5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

5.1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки являются способом участия жителей городского округа в осуществлении градостроительной деятельности на территории городского округа, выявления мнения иных заинтересованных лиц, права и интересы которых могут затрагиваться при осуществлении градостроительной деятельности на территории городского округа, по существу выносимых на общественные обсуждения или публичные слушания вопросов землепользования и застройки.

5.2. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа проводятся в целях:

5.2.1. соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

5.2.2. обеспечения гласности при подготовке проектов муниципальных правовых актов по вопросам землепользования и застройки;

5.2.3. выявления общественного мнения по проектам и вопросам, выносимым на общественные



---

обсуждения или публичные слушания;

5.2.4. подготовки предложений и рекомендаций по проектам муниципальных правовых актов по вопросам землепользования и застройки.

5.3. Вопросы регулирования общественных обсуждений и публичных слушаний регламентируются Положением об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа "Город Южно-Сахалинск" (утв. решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 27.06.2018 N 1177/61-18-5), определяющим порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

5.4. Общественные обсуждения или публичные слушания, проводимые по инициативе населения городского округа или Городской Думы города Южно-Сахалинска, назначаются решением Городской Думы города Южно-Сахалинска, по инициативе мэра города Южно-Сахалинска - постановлением администрации города Южно-Сахалинска.

5.5. Общественные обсуждения или публичные слушания, проводимые по инициативе заинтересованных лиц, обратившихся в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки с заявлением о предоставлении муниципальных услуг "Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства", "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства" - назначаются распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска.

5.6. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся на основе принципов публичности, справедливости и открытости принятия решений по вопросам местного значения.

5.7. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний носят рекомендательный характер.

5.8. Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

5.9. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности не проводятся в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

## **6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **6.1. Порядок внесения изменений в Правила**

6.1.1. Основаниями для рассмотрения мэром города Южно-Сахалинска вопроса о внесении изменений в Правила являются:

6.1.1.1. несоответствие Правил Генеральному плану городского округа "Город Южно-Сахалинск" в результате внесения в Генеральный план городского округа "Город Южно-Сахалинск" изменений;

6.1.1.2. поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

6.1.1.3. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

6.1.1.4. несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного

---

---

зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

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

6.1.1.6. установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6.1.1.7. принятие решения о комплексном развитии территории.

6.1.2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки направляются:

6.1.2.1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

6.1.2.2. органами исполнительной власти Сахалинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

6.1.2.3. органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

6.1.2.4. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

6.1.2.5. органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

6.1.2.6. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если, в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

6.1.2.7. уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории;

6.1.2.8. высшим исполнительным органом государственной власти Сахалинской области, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным Сахалинской областью и обеспечивающим реализацию принятого Сахалинской областью решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

6.1.3. В случае внесения изменений в Правила в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

6.1.4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки в течение двадцати пяти

---

---

дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру города.

6.1.5. Внесение изменений в Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

6.1.6. Мэр города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

6.1.6.1. в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем;

6.1.6.2. не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в сети "Интернет".

Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

6.1.7. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила мэром города утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6.1.8. В указанном в подпункте 6.1.6.2 настоящих Правил сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указываются:

6.1.8.1. состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

6.1.8.2. последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям городского округа либо применительно к различным частям территорий городского округа (в случае подготовки проекта Правил применительно к частям территорий городского округа);

6.1.8.3. порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

6.1.8.4. порядок направления в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

6.1.8.5. иные вопросы организации работ.

6.1.9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет подготовку проекта о внесении изменений в настоящие Правила с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа, с учетом требований технических регламентов и направляет в администрацию города Южно-Сахалинска в лице Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (далее - уполномоченный орган) на проверку.

6.1.10. Уполномоченный орган осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа "Город Южно-Сахалинск", схеме территориального планирования Сахалинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения

---

---

градостроительной деятельности.

6.1.11. По результатам указанной в пункте 6.1.10 настоящих Правил проверки, уполномоченный орган направляет проект о внесении изменений в Правила мэру города или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 6.1.9 настоящих Правил, в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки на доработку.

6.1.12. Мэр города при получении от уполномоченного органа проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

6.1.13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в порядке, определяемом решением Городской Думы, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

6.1.14. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его мэру города Южно-Сахалинска. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

6.1.15. Мэр города в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки, протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний (за исключением случаев, если их проведение не требуется) принимает решение об утверждении проекта Правил или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6.1.16. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска в сети "Интернет".

6.1.17. Утвержденные Правила подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил.

6.1.18. В случае, если установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации приаэродромная территория полностью или частично расположена в границах городского округа "Город Южно-Сахалинск", Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска не позднее чем по истечении пяти дней с даты размещения утвержденных Правил в федеральной государственной информационной системе территориального планирования уведомляет в электронной форме и (или) посредством почтового отправления уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти о размещении указанных Правил в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

6.1.19. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

6.1.20. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам внесения изменений в Правила не проводятся в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

## **6.2. Порядок уточнения Правил в целях отображения на картах градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов**

---

**культурного наследия, территорий исторических поселений  
федерального значения, территорий исторических поселений  
регионального значения, установления ограничений  
использования земельных участков и объектов капитального  
строительства в границах таких зон, территорий**

6.2.1. Порядок уточнения Правил в целях отображения на картах градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий, утверждается постановлением администрации города.

6.2.2. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах, считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости за исключением случаев предусмотренных Федеральным законом от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

6.2.3. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации, и иными федеральными законами.

6.2.4. Срок уточнения Правил, в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев:

6.2.4.1. со дня поступления требования исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения в соответствии с ч. 8 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6.2.4.2. со дня поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия;

6.2.4.3. со дня выявления, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в Правила.

## **7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТАХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОНАХ**

### **7.1. Общие положения о градостроительных регламентах**

7.1.1. Градостроительный регламент определяет 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.

7.1.2. Градостроительный регламент представляет собой совокупность условий, определяющих возможность осуществления градостроительной и хозяйственной деятельности, в том числе:

---

7.1.2.1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

7.1.2.3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

7.1.3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования, за исключением территорий, на которые градостроительный регламент не распространяется.

7.1.4. 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;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7.1.5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

7.1.7. Границы территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, не отображаются в составе картографических материалов настоящих Правил и определяются (устанавливаются, изменяются, отменяются) соответствующими нормативными актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченных органов местного самоуправления.

7.1.8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

7.1.8.1. основные виды разрешенного использования, к которым относятся виды деятельности, осуществление которых разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам без дополнительных разрешений и согласований правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно

---

правообладателями за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий);

7.1.8.2. условно разрешенные виды использования, решение о предоставлении разрешения на которые принимается Мэром города на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, подготовленной на основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7.1.8.3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов капитального строительства вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов капитального строительства основных и условно разрешенных видов разрешенного использования. Для земельных участков с видами основных и условно разрешенных видов использования, не представленных объектами капитального строительства, а представленных в виде площадок, открытых сооружений (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.) и видами деятельности на территории, не предусматривающими размещение объектов капитального строительства (например, размещение парков культуры и отдыха, деятельность по особой охране и изучению природы территория, охрана природных территорий и т.п.), часть земельного участка отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от общей площади земельного участка.

7.1.9. Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению в какой-либо из территориальных зон, являются разрешенными видами использования для данной зоны.

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

7.1.11. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые не подлежат установлению, в градостроительном регламенте применительно к территориальным зонам настоящих Правил обозначаются как "н.у."

7.1.12. Граждане и юридические лица вправе самостоятельно выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им на праве собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

7.1.13. 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.

7.1.14. Реконструкция указанных в пункте 7.1.13 настоящего подраздела 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.

7.1.15. В случае если использование указанных в пункте 7.1.13 настоящего подраздела 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.

7.1.16. Разрешенным использованием земельного участка или объекта капитального строительства является хозяйственная деятельность, соответствующая описанию вида (видов) разрешенного использования, внесенного (внесенных) в единый государственный реестр недвижимости в составе сведений о земельном участке или объекте капитального строительства.

В отношении одного земельного участка или объекта капитального строительства в единый государственный реестр недвижимости могут вноситься сведения о любом количестве видов разрешенного использования из числа основных и (или) условно разрешенных в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны. Разрешенным использованием будет являться хозяйственная деятельность, соответствующая описанию любого из данных видов разрешенного использования.

Внесение в единый государственный реестр недвижимости сведений о видах разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, относящихся к условно разрешенным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, осуществляется в особом порядке с учетом положений подраздела 3.2 настоящих Правил.

7.1.17. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

## 7.2. Перечень видов территориальных зон

7.2.1. На Карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил устанавливаются следующие виды территориальных зон (Таблица 3).

Таблица 3

Индекс вида	Наименование вида территориальной зоны
-------------	--



территориальной зоны	
Ж1	Зона многоэтажной жилой застройки
Ж1С	Зона среднеэтажной жилой застройки
Ж2	Зона малоэтажной жилой застройки
Ж3	Зона индивидуальной жилой застройки
С3	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
ОЖ1	Общественно-жилая зона
ОЖ2	Общественно-жилая зона пониженной этажности
ОД1	Общественно-деловая зона
ОД4	Зона учебно-образовательная
ОД5	Зона культурно-досуговая
ОД6	Зона здравоохранения
ОД7	Зона культового назначения
ОД8	Зона научно-исследовательская
М1	Многофункциональная зона
М2	Многофункциональная зона ограниченной этажности
ОП	Общественно-производственная зона
П	Производственная зона
ИТ1	Зона инженерной инфраструктуры
ИТ2	Зона транспортной инфраструктуры
Р1	Зона природного ландшафта
Р2	Зона природных и озелененных территорий рекреационного назначения
Р3	Зона объектов рекреации, спорта, отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения
Р4	Зона территорий градостроительного резерва
СН1	Зона ритуального назначения
СН2	Зона складирования и захоронения отходов
СН3	Зона обороны и безопасности
СН4	Зона режимных территорий

---

СХ1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ2	Зона объектов сельскохозяйственного производства

7.2.2. На карте градостроительного зонирования для каждой территориальной зоны указывается индекс вида территориальной зоны и порядковый номер территориальной зоны соответствующего вида.

7.2.3. Градостроительный регламент, установленный в разделе 8 настоящих Правил к виду территориальной зоны, распространяется на все территориальные зоны с соответствующим индексом.

### **7.3. Соответствие территориальных зон Правил функциональным зонам Генерального плана городского округа Южно-Сахалинск**

7.3.1. При подготовке и внесении изменений в Правила необходимо соблюдать условия соответствия территориальных зон настоящих Правил функциональным зонам Генерального плана городского округа Южно-Сахалинск (утв. решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2022 N 1029/48-22-6) согласно Таблице 4.

Таблица 4

Индекс зон ГП	Наименование функциональных зон/Индексы территориальных зон	Ж1	Ж1 С	Ж2	Ж3	С3	ОЖ 1	ОЖ 2	ОД 1	ОД 4	ОД 5	ОД 6	ОД 7	ОД 8	М1	М2	ОП	П	ИТ1	ИТ2	Р1	Р2	Р3	Р4	СН 1	С
100	Жилые зоны	+	+	+	+		+	+	+	+	+	+	+	+	ф	ф	ф		+		+	+	+	+		
101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами		ф	+	+			+	+	+	+	+	+	+		ф	ф		+		+	+	+	+		
200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	+	+	+	+	ф	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+		
300	Общественно-деловые зоны				ф			ф	+	+	+	+	+	+		+	+		+		+	+	+	+		
301	Многофункциональная общественно-деловая зона	+	+	+	+	ф	+	+	+	+	+	+	+	+	ф	ф	+		+	+	+	+	+	+		
302	Зона специализированной общественной застройки		ф							+				+	ф			ф								
400	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур								+					+		ф	+	+	+	+	+	+	+	+		
404	Зона инженерной инфраструктуры															+	+	ф	+		+			+		
405	Зона транспортной инфраструктуры								+							+	+	ф	+	+	+	+	+	+		



Примечания:

+ - соответствует

Ф - соответствует только в случае наличия в границах территориальной зоны земельных участков и (или) объектов капитального строительства, фактический вид (фактические виды) разрешенного использования которых относятся к основным или условно-разрешенным в составе градостроительных регламентов данной территориальной зоны

в - соответствует, при этом допустимая деятельность в границах функциональной зоны определяется действующим законодательством в части использования и охраны водных объектов

не соответствует

#### 7.4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

7.4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительных регламентов установлены в соответствии с приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

### 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### 8.1. Общие градостроительные регламенты для всех территориальных зон

8.1.1. Параметр "минимальное значение отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений" установлен для всех территориальных зон в Таблице 5. Параметр определяется с учетом утвержденной документации по планировке территории. При подготовке документации по планировке территории необходимо устанавливать значение параметра в соответствии с положениями таблицы 5.

Таблица 5

Категории улично-дорожной сети	Минимальное значение отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, м	Примечания
Городские дороги общегородского значения скоростного движения	6	-
Городские дороги общегородского значения регулируемого движения	6	Территориальные зоны ОЖ1, ОЖ2, ОД1, ОД4, М1, М2 - 3 м (за исключением объектов производственного и коммунально-складского назначения)

Улицы общегородского значения регулируемого движения	3	Для территориальных зон ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Городские дороги районного значения	3	Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Улицы районного значения	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Улицы в зонах жилой застройки	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается
Улицы в общественно-деловых и торговых зонах	Не устанавливается	
Улицы в производственных зонах	6	Для объектов общественного назначения - 3 м
Дороги в производственных зонах и на других территориях	3	Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м
Проезды общего пользования	3	Территориальные зоны ОЖ1, ОД1, ОД4, М1 - не устанавливается. Для объектов производственного и коммунально-складского назначения - 6 м

8.1.2. Параметр "минимальные отступы от границ земельных участков" установлен для всех земельных участков в составе территориальных зон:

8.1.2.1. Для земельных участков индивидуального жилищного строительства (код 2.1) - 3 метра.

8.1.2.2. Для земельных участков под хранение автотранспорта (код 2.7.1), размещение служебных гаражей (код 4.9) - 6 метров.

8.1.2.3. Для земельных участков объектов производственного и коммунально-складского назначения (коды 6.0 - 6.12) - 6 метров.

8.1.2.4. Для земельных участков "Ведение садоводства и огородничества" (код 13.2) - 3 метра.

8.1.3. Для иных видов разрешенного использования земельных участков минимальные отступы от границ земельных участков настоящими Правилами не установлены. При проектировании, строительстве и реконструкции необходимо учитывать требования действующего законодательства о техническом регулировании, технических регламентов, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

8.1.4. Максимальный процент застройки, установленный в градостроительных регламентах любых территориальных зон, рассчитывается в отношении части земельного участка, расположенного вне красных линий улично-дорожной сети и только в отношении наземной части объектов капитального строительства, без учета проекции на поверхность земли подземных этажей зданий, строений и сооружений, обвалованных гаражей-стоянок или иных объектов.

## 8.2. Градостроительные регламенты

---

**по видам территориальных зон**

8.2.1. Градостроительный регламент территориальных зон вида "Ж1" Зона многоэтажной жилой застройки.

Таблица 6

Виды разрешенного использования	Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия			
	Код	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка (кв. м)	Этажность (эт.)	Высота (м)	
		мин.	макс.	макс.	макс.	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>						
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	3000	н.у.	45	8	35
<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общественных уборных;</li> <li>- похоронных бюро.</li> </ul> <p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого Дома Должно составлять не менее 15 м</p>						
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3500	н.у.	40	18	70
<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p>						



										Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 20 м
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	-
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	-
3.2.4	Общественная	1000	н.у.	н.у.	н.у.	50	9	35	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение	
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	60	3	14	-	-
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	8	н.у.	-	-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	4	н.у.	Минимальный процент озеленения - 25%	
4.4	Магазины	100	н.у.	н.у.	н.у.	70	3	14	-	-
4.9.2	Стоянка транспортных	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1>	Допускается размещение только

средств								некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	60	3	12		-
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-
12.0.2	Благоустройство территории	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>								
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2000	н.у.	50	4 <1>	20		Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> Включая мансардный этаж. Минимальный процент озеленения - 25%. В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро.

							<p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	200 <1> 400 <2>	400 <1> 800 <2>	60	3	12	<p>&lt;1&gt; в городском населенном пункте г. Южно-Сахалинск  &lt;2&gt; в сельских населенных пунктах (с. Синегорск, с. 17-й км, с. Санаторное, с. Ключи, с. Старорусское, с. Березняки, с. Новодеревенское, с. Новая Деревня, с. Елочки, с. Дальнее)</p>
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	80	9 <1>	30 <1>	<p>&lt;1&gt; Этажность и высотность не должна превышать соответствующие параметры смежно расположенных (или проектируемых) жилых домов. Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветových характеристик прилегающей застройки. Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 500 м/м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м. Минимальное расстояние от стен</p>

									отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м <sup>3</sup> /м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м <sup>3</sup> /м), до зданий дощольных и общеобразовательных учреждений - 50 м
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5	Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	60	6	26	-		
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	н.у.	60	4	18	-		
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	н.у.	60	6	26	-		
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Минимальный процент озеленения - 40%		
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	6	30	-		
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	60	4	20	-		

3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	201	<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	60	н.у.	6	26	-
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-
4.1	Деловое управление	200	н.у.	60	н.у.	6	26	-
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1000	н.у.	60	н.у.	3	18	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Максимальная торговая площадь - 10 тыс. кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	60	н.у.	6	26	-
4.6	Общественное питание	200	н.у.	70	н.у.	2	10	-
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	50	н.у.	6	26	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение
4.9.1.1	Заправка транспортных	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-

средств						
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	-

8.2.2. Градостроительный регламент территориальных зон вида "Ж1С" Зона среднеэтажной жилой застройки.

Таблица 7

Виды разрешенного использования	Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Этажность (эт.)	Высота (м)	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия
			Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки и (%)			
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>							
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2000	н.у.	50	4 <1>	20	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> Включая мансардный этаж. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой)

2.5	Среднеэтажная жилая застройка	3000	н.у.	45	8	35	индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 15 м
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.2.4	Общественные услуги	1000	н.у.	45	5	22	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	60	3	14	-

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	8	н.у.	-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.	Минимальный процент озеленения - 25%
4.4	Магазины	100	н.у.	70	3	14	-
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	60	3	12	-
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>							
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	600 <1> 400 <2>	1000 <1> 2000 <2>	50	3	14 <3> 10 <4>	<1> при образовании земельных участков из незагражденных земель, объединении существующих земельных участков <2> при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса



									Российской Федерации и иных требований действующего законодательства. <3> Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли <4> Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов капитального строительства, строений и сооружений - 3 м. Минимальная ширина части земельного участка, примыкающей к красной линии улично-дорожной сети, проездам общего пользования, территории общего пользования, обеспечивающей доступ к земельному участку, - 15 м. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м
2.3	Блокированная жилая застройка	200 <1> 400 <2>	400 <1> 800 <2>	60	3	12			Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> в городском населенном пункте г. Южно-Сахалинск <2> в сельских населенных пунктах (с. Синегорск, с. 17-й км, с. Санаторное, с. Ключи, с. Старорусское, с. Березняки, с. Новодеревенское, с. Новая Деревня, с. Елочки, с. Дальнее)
2.6	Многоэтажная жилая	3000	н.у.	40	12	46			Строительство новых объектов

	застройка (высотная застройка)	н.у.	н.у.	80	9 <1>	301	<p>Допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 20 м</p>
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	80	9 <1>	301	<p>&lt;1&gt; Этажность и высота не должна превышать соответствующие параметры смежно расположенных (или проектируемых) жилых домов.</p> <p>Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>Фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки.</p> <p>Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 500 м/м.</p> <p>Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и</p>

									общественных учреждений – 50 м
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5	Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	60	6	26			-
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	н.у.	60	4	18			-
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	н.у.	60	3	16			-
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.		н.у.	Минимальный процент озеленения – 40%
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	6	30			-
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	60	4	20			-
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	15 <1>			<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	60	6	26			-

3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	3	12		-
4.1	Деловое управление	200	н.у.	н.у.	60	6	26		-
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	н.у.	60	6	26		-
4.6	Общественное питание	200	н.у.	н.у.	70	2	10		-
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	н.у.	50	6	26		Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.		-
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	н.у.	0	<1>		<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.		-

14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-
------	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---

8.2.3. Градостроительный регламент территориальных зон вида "Ж2" Зона малоэтажной жилой застройки.

Таблица 8

Виды разрешенного использования	Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия		
	Код	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка (кв. м) мин. макс.	Этажность (эт.) макс.	Высота (м) макс.
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>					
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2000	н.у.	4 <1>	20
<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>&lt;1&gt; Включая мансардный этаж.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 25%</p> <p>В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общественных уборных;</li> <li>- похоронных бюро.</li> </ul> <p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м</p>					

2.3	Блокированная жилая застройка	200 <1> 400 <2>	400 <1> 800 <2>	60	3	12	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> в городском населенном пункте г. Южно-Сахалинск <2> в сельских населенных пунктах (с. Синегорск, с. 17-й км, с. Санаторное, с. Ключи, с. Старорусское, с. Березняки, с. Новодеревенское, с. Новая Деревня, с. Елочки, с. Дальнее)
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.2.4	Общехития	1000	н.у.	40	3	16	-
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	50	3	14	-
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	3	9	-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.	Минимальный процент озеленения - 25%
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	50	3	12	-

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-	
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-	
12.0.2	Благоустройство территории	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	н.у	-	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>									
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	500 <1> 400 <2>	1500 <1> 2000 <2> н.у. <3>	60	3	14 <4> 10 <5>	<1> при образовании земельных участков из незагражденных земель, объединении существующих земельных участков <2> при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации и иных требований действующего законодательства. <3> Максимальные размеры земельных участков не устанавливаются при комплексной застройке территории под индивидуальное жилищное строительство. <4> Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли <5> Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов		



2.5	Среднеэтажная жилая застройка	3000	н.у.	45	6	24	<p>капитального строительства, строений и сооружений - 3 м. Минимальная ширина части земельного участка, примыкающей к красной линии улично-дорожной сети, проездам общего пользования, территории общего пользования, обеспечивающей доступ к земельному участку, - 15 м. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м</p> <p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, минимальный отступ от данных границ земельного участка составляет 15 м</p>
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	в			<p>&lt;1&gt; Этажность и высота не должна превышать соответствующие параметры смежно расположенных (или проектируемых) жилых домов. Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p>

							Фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки. Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 500 м/м. Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50 м
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	50	3	16	Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	н.у.	50	4	18	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 2000 кв. м
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	н.у.	50	3	16	-
3.4.2	Стационарное медицинское	2000	н.у.	н.у.	3	9	Минимальный процент озеленения - 40%

	обслуживание												
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	н.у.	4	20	-					
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	50	3	16	-						
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	15	<1>	Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства					
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	50	4	20	-						
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-						
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	3	12		Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1500 кв. м					
4.1	Деловое управление	200	н.у.	50	4	20		Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1500 кв. м					
4.4	Магазины	100	н.у.	60	3	14		Максимальная торговая площадь - 1500 кв. м					
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	50	3	16		Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1500 кв. м					
4.6	Общественное питание	200	н.у.	60	2	10		Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1500 кв. м					

4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	40	3	16	Строительство новых объектов емкостью более 15 номеров допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозэтажном жилом комплексе	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ</b>							
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Допускается размещение только подземных гаражей-стоянок

8.2.4. Градостроительный регламент территориальных зон вида "ЖЗ" Зона индивидуальной жилой застройки.

Таблица 9

Виды разрешенного	Предельные (минимальные и (или)	Иные предельные параметры
-------------------	---------------------------------	---------------------------

Использование	Максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия	
	Код	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки (%)	Этажность (эт.)	Высота (м)
		МИН	МАКС	МАКС	МАКС	МАКС
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>						
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	600 <1> 400 <2>	2000 <1> 3000 <2> н.у. <3>	60	3	14 <4> 10 <5>
<p>&lt;1&gt; при образовании земельных участков из неразграниченных земель, объединении существующих земельных участков</p> <p>&lt;2&gt; при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации и иных требований действующего законодательства.</p> <p>&lt;3&gt; Максимальные размеры земельных участков не устанавливаются при комплексной застройке территории под индивидуальное жилищное строительство</p> <p>&lt;4&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли</p> <p>&lt;5&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей</p>						

									Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов капитального строительства, строений и сооружений - 3 м. Минимальная ширина части земельного участка, примыкающей к красной линии улично-дорожной сети, проездам общего пользования, территории общего пользования, обеспечивающей доступ к земельному участку, - 15 м. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м
2.3	Блокированная жилая застройка	200 <1> 400 <2>	400 <1> 800 <2>	60	3	12			Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> в городском населенном пункте г. Южно-Сахалинск <2> в сельских населенных пунктах (с. Синегорск, с. 17-й км, с. Санаторное, с. Ключи, с. Старорусское, с. Березняки, с. Новодеревенское, с. Новая Деревня, с. Елочки, с. Дальнее)
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.			-
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.			-
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	3	н.у.			-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.			Минимальный процент озеленения - 25%

образование										
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозэтажном жилом комплексе	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>										
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2000	н.у.	50	4 <1>	20	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> Включая мансардный этаж. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой)			

2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	1000 <1> 600 <2>	2000 <1> 3000 <2>	60	3	14 <3> 10 <4> 5 <5>	<p>индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м</p> <p>Деятельность должна осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ.</p> <p>&lt;1&gt; при образовании земельных участков из неразграниченных земель, объединении существующих земельных участков</p> <p>&lt;2&gt; при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации и иных требований действующего законодательства.</p> <p>&lt;3&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли.</p> <p>&lt;4&gt; Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей.</p> <p>&lt;5&gt; Максимальная высота любых объектов капитального строительства, строений, сооружений (в том числе временных), предназначенных для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, хранения сельскохозяйственной продукции.</p>
-----	---	---------------------------	----------------------------	----	---	---------------------------	--





									ЖЗ.56, ЖЗ.95, ЖЗ.63, ЖЗ.83, ЖЗ.49, ЖЗ.6, ЖЗ.12, ЖЗ.16, ЖЗ.101, ЖЗ.8, ЖЗ.9, ЖЗ.107, в которых допускается выдача данного условно разрешенного вида использования
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	80	3	15			Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 300 м/м. Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м, до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50 м
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5			Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	40	3	16			Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	50	3	14			Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м

3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Минимальный процент озеленения - 40%
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	40	3	16	-	-	
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	15 <1>	<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства		
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	40	4	20	-	-	
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	-	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	3	9	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м		
4.1	Деловое управление	200	н.у.	40	4	20	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м		
4.4	Магазины	100	н.у.	60	3	14	Максимальная торговая площадь - 1000 кв. м		
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	40	3	16	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м		
4.6	Общественное питание	200	н.у.	60	2	10	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м		
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	40	4	20	Строительство новых объектов емкостью более 10 номеров допускается только при		

									наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок		
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-		
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	50	3	12	-		
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ</b>									
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Допускается размещение только подземных гаражей-стоянок		

8.2.5. Градостроительный регламент территориальных зон вида "С3" Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ.

8.2.5.1. Градостроительные регламенты установлены для всех территориальных зон вида "С3", за исключением территориальных зон, перечисленных в пункте 8.2.5.2, для которых действуют индивидуальные градостроительные регламенты.

Таблица 10

Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия
		Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки и (%)	Этажность	Высота (м)	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>						
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
13.0	Земельные участки общего назначения	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-

13.1	Ведение огородничества	300	1000	0	0	0	-
13.2	Ведение садоводства	400	1500	60	3	14 <1> 10 <2>	Соблюдение требований, установленных СП 53.13330.2019. <1> Максимальная высота садового дома, индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли. <2> Максимальная высота садового дома, индивидуального жилого дома с плоской кровлей. Минимальное расстояние от садового/жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 м. Материал ограждения земельных участков - сетчатый. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>							
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	800	1500	60	3	14 <1> 10 <2> 5 <3>	Деятельность должна осуществляться в соответствии с положениями Федерального закона от 07.07.2003 N 112-ФЗ. <1> Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли. <2> Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей. <3> Максимальная высота любых

								<p>объектов капитального строительства, строений, сооружений (в том числе временных), предназначенных для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, хранения сельскохозяйственной продукции.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов капитального строительства, строений и сооружений (в том числе любых строений, предназначенных для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, хранения сельскохозяйственной продукции) - 6 м.</p> <p>Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м.</p> <p>Ограждение по боковым и задним границам земельного участка, примыкающим к смежным земельным участкам, должно быть полностью непрозрачным.</p> <p>Земельные участки не должны примыкать к магистральной улично-дорожной сети.</p> <p>Земельные участки не должны примыкать к территории учебно-образовательных, спортивных, культурно-досуговых объектов, объектов здравоохранения, к территории парков, скверов, бульваров и набережных</p>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-	
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	300	н.у.	н.у.	3	16	-	

	коммунальных услуг												
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	15	<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства			
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-			
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	3	н.у.	12		-			
4.4	Магазины	100	н.у.	н.у.	60	2	н.у.	10		Максимальная торговая площадь - 1000 кв. м			
4.6	Общественное питание	200	н.у.	н.у.	60	2	н.у.	10		Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м			
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	н.у.	0	<1>	н.у.		<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок			

8.2.5.2. Индивидуальные градостроительные регламенты для территориальных зон вида "С3".

Индивидуальные градостроительные регламенты для территориальной зоны "С3.83\*\*" установлены в таблице 10.1.

Таблица 10.1



Виды разрешенного использования	Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия		
	Код	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка (кв. м)	Этажность (эт.)		Высота (м)	
Процент застройки (%)					макс.		макс.
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ							
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	-	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
13.0	Земельные участки общего назначения	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
13.1	Ведение огородничества	300	1500	0	0	-	
13.2	Ведение садоводства	400	1500	60	3	9	Минимальное расстояние от садового/жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8 м. Материал ограждения земельных участков - сетчатый.

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ									
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	4	20	-	По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов. Допускается по решению общего собрания членов садоводческого, дачного объединения устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-	
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	н.у.	н.у.	3	15	-	
3.2.4	Общжития	1000	н.у.	н.у.	60	5	25	-	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	н.у.	4	20	-	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-	
4.1	Деловое управление	200	н.у.	н.у.	70	5	25	-	
4.2	Объекты торговли	1000	н.у.	н.у.	70	5	25	-	
4.4	Магазины	100	н.у.	н.у.	60	2	10	Максимальная торговая площадь - 1000 кв. м	

4.6	Общественное питание	200	н.у.	60	2	10	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 1000 кв. м
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	70	6	30	
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозаправок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
6.9	Склад	500	н.у.	60	н.у.	н.у.	-
6.9.1	Складские площадки	500	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
7.2	Автомобильный транспорт	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
7.1.1	Железнодорожные пути	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	60	3	12	-

8.2.6. Градостроительный регламент территориальных зон вида "ОЖ1" Общественно-жилая зона.

Таблица 11

Виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применения и иные условия	
	Код	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки (%)		Этажность
		мин.	макс.	макс.	макс.	макс.
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>						
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	70	6	26
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	н.у.	70	4	18
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	н.у.	70	6	26
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.2.4	Общежития	1000	н.у.	50	9	35
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	70	3	14

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	8	н.у.	-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.	Минимальный процент озеленения - 25%
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	6	30	-
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	70	4	20	-
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	70	10	40	-
3.8.2	Представительская деятельность	500	н.у.	70	10	40	-
4.1	Деловое управление	200	н.у.	70	10	40	-
4.4	Магазины	100	н.у.	70	3	14	-
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	70	10	40	-
4.6	Общественное питание	200	н.у.	70	3	14	-
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	60	10	40	-
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1000	н.у.	50	6	26	-
5.1.2	Обеспечение занятий	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-

	спортом в помещениях												
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-		
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-		
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-		
12.0.2	Благоустройство территории	н.у	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-		
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>													
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	н.у.	55	4 <1>	20	<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>&lt;1&gt; Включая мансардный этаж.</p> <p>Минимальный процент озеленения - 25%</p> <p>В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общественных уборных;</li> <li>- похоронных бюро.</li> </ul> <p>В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м</p>						
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	2500	н.у.	50	8	35	<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии</p>						

								<p>утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 15 м</p>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3000	н.у.	45	18	70	<p>Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 20 м</p>	
2.7.1	Хранение	н.у.	н.у.	80	9 <1>	30 <1>	<1> Этажность и высотность не должна	

автотранспорта							<p>превышать соответствующие параметры смежно расположенных (или проектируемых) жилых домов.</p> <p>Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение.</p> <p>Фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки.</p> <p>Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 500 м/м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м.</p> <p>Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50 м</p>
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5	<p>Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов</p>
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	Минимальный процент озеленения - 40%



3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	20 <1>	<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства
3.7.2	Религиозное управление и образование	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	3	9	-
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.9.2	Проведение научных исследований	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	6	30	-
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5	30	-
4.3	Рынки	1000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
4.8.1	Развлекательные мероприятия	500	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	6	26	-
4.9	Служебные гаражи	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	9	30	-
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
4.9.1.3	Автомобильные мойки	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	3	12	-

4.9.1.4	Ремонт автомобилей	100	н.у.	60	3	12	-
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, хранения инвентаря и помещений для техники, установка ограждений, технических устройств для автоматического взимания платы, электрозащитных устройств
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.2.1	Туристическое обслуживание	н.у.	н.у.	60	6	26	-
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	60	3	12	-

8.2.7. Градостроительный регламент территориальных зон вида "ОЖ2" Общественно-жилая зона пониженной этажности.

Таблица 12

Код	Наименование вида разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Этажность (эт.)	Высота (м)	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия
		Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки (%)			
		мин.	макс.	макс.	макс.	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>						
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	н.у.	70	6	26
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	н.у.	70	4	18
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	н.у.	70	3	14
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	70	н.у.	н.у.
3.2.4	Общжития	1000	н.у.	50	6	26
3.3	Бытовое обслуживание	200	н.у.	70	3	14

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	н.у.	н.у.	6	н.у.	-
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.	Минимальный процент озеленения - 25%	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	6	30	-	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	70	3	16	-	
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	70	6	26	-	
3.8.2	Представительская деятельность	500	н.у.	70	6	26	-	
4.1	Деловое управление	200	н.у.	70	6	26	-	
4.4	Магазины	100	н.у.	н.у.	3	14	-	
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	70	6	26	-	
4.6	Общественное питание	200	н.у.	70	3	14	-	
4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	60	6	26	-	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1000	н.у.	50	6	26	-	
5.1.2	Обеспечение занятий	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	

	спортом в помещениях											
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-	
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ</b>												
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	500 <1> 400 <2>	1500 <1> 2500 <2>	40	3	14 <3> 10 <4>						<1> при образовании земельных участков из неразграниченных земель, объединении существующих земельных участков <2> при образовании из существующих земельных участков путем перераспределения, раздела, в т.ч. в целях изъятия для государственных и муниципальных нужд в соответствии с проектом межевания территории с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации и иных требований действующего законодательства. <3> Максимальная высота индивидуального жилого дома с мансардным завершением до конька скатной кровли <4> Максимальная высота индивидуального жилого дома с плоской кровлей Минимальный отступ от границ земельного участка до любых объектов

							капитального строительства, строений и сооружений - 3 м. Минимальная ширина части земельного участка, примыкающей к красной линии улично-дорожной сети, проездам общего пользования, территории общего пользования, обеспечивающей доступ к земельному участку, - 15 м. Максимальная высота ограждения земельных участков - 1,8 м
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2000	н.у.	50	4 <1>	20	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> Включая мансардный этаж. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 12 м
2.3	Блокированная жилая застройка	200	400	70	3	12	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. <1> в городском населенном пункте г.

								Южно-Сахалинск <2> в сельских населенных пунктах (с. Синегорск, с. 17-й км, с. Санаторное, с. Ключи, с. Старорусское, с. Березняки, с. Новодеревенское, с. Новая Деревня, с. Елочки, с. Дальнее)	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	<1> 400 <2>	<1> 800 <2>	3000	н.у.	45	8	35	Строительство новых объектов допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Минимальный процент озеленения - 25% В первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение: - общественных уборных; - похоронных бюро. В случае, если к границам земельного участка примыкает территория существующей (и сохраняемой) индивидуальной застройки, расстояние от земельного участка индивидуального жилого дома до места размещения многоквартирного жилого дома должно составлять не менее 15 м
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	80	5 <1>	20 <1>	<1> Этажность и высота не должна превышать соответствующие параметры смежно расположенных (или проектируемых) жилых домов. Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Фасады наземных отдельно стоящих

								<p>многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки. Максимальная емкость отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок - 500 м/м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м. Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50 м</p>
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	5	<p>Строительство и реконструкция объектов, образование земельных участков с данными видом разрешенного использования допускается только в границах территорий существующих гаражных кооперативов</p>
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	<p>Минимальный процент озеленения - 40%</p>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	20 <1>	<p>&lt;1&gt; Максимальная высота объектов установлена только в отношении объектов нового строительства</p>
3.7.2	Религиозное управление и образование	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	3	9	-
3.9.1	Обеспечение	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-



	деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях												
3.9.2	Проведение научных исследований	н.у.	н.у.	50	6	30	-						
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	3	12	-						
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1000	н.у.	50	3	18	Максимальная торговая площадь - 10000 кв. м						
4.3	Рынки	1000	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-						
4.8.1	Развлекательные мероприятия	500	н.у.	60	3	16	-						
4.9	Служебные гаражи	н.у.	н.у.	н.у.	5	20	-						
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-						
4.9.1.3	Автомобильные мойки	100	н.у.	50	3	12	-						
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	100	н.у.	50	3	12	-						
4.9.2	Стоянка транспортных средств	100	н.у.	н.у.	0 <1>	н.у.	<1> Допускается размещение только некапитальных строений и сооружений для организации пунктов охраны, взимания платы, помещений для хранения инвентаря и специальной техники, установка ограждений, технических устройств для						

										автоматического взимания платы, электротранспортировки
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.2.1	Туристическое обслуживание	н.у.	н.у.	50	3	16				-
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	60	3	12				-
14.0	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малозатяжном жилом комплексе	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	

8.2.8. Градостроительный регламент территориальных зон вида "ОД1" Общественно-деловая зона.

8.2.8.1. Градостроительные регламенты установлены для всех территориальных зон вида "ОД1", за исключением территориальных зон, перечисленных в пункте 8.2.8.2, для которых действуют индивидуальные градостроительные регламенты.

Таблица 13

Виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального
---------------------------------	--	---

Код	Наименование вида разрешенного использования	строительства, реконструкции объектов капитального строительства				строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, примечания и иные условия	
		Площадь земельного участка (кв. м)	Процент застройки и (%)	Этажность	Высотность (м)	мин.	макс.
		макс.	макс.	макс.	макс.		
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ</b>							
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	300	70	10	40		-
3.2.1	Дома социального обслуживания	200	70	4	18		-
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	200	70	6	26		-
3.2.3	Оказание услуг связи	200	н.у.	н.у.	н.у.		-
3.2.4	Общезития	1000	60	9	35		-
3.3	Бытовое обслуживание	200	80	3	14		-
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	500	н.у.	8	н.у.		-
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	2000	н.у.	н.у.	н.у.		Минимальный процент озеленения - 40%

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1000	н.у.	н.у.	4	н.у.	-
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	2000	н.у.	н.у.	6	30	-
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	500	н.у.	80	4	20	-
3.8.1	Государственное управление	500	н.у.	80	10	40	-
3.8.2	Представительская деятельность	500	н.у.	80	10	40	-
3.9.2	Проведение научных исследований	н.у.	н.у.	60	6	30	-
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	н.у.	н.у.	3	12	-
4.1	Деловое управление	200	н.у.	80	10	40	-
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	1000	н.у.	70	5	30	-
4.4	Магазины	100	н.у.	80	3	14	-
4.5	Банковская и страховая деятельность	500	н.у.	80	10	40	-
4.6	Общественное питание	200	н.у.	80	3	14	-

4.7	Гостиничное обслуживание	1000	н.у.	70	10	40	-
4.8.1	Развлекательные мероприятия	500	н.у.	80	6	26	-
4.8.2	Проведение азартных игр	н.у.	н.у.	80	3	16	-
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	1000	н.у.	60	6	26	-
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.1.3	Площадки для занятий спортом	100	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
5.2.1	Туристическое обслуживание	н.у.	н.у.	70	6	26	-
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	300	н.у.	70	3	12	-
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ							
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
2.7.1	Хранение автотранспорта	н.у.	80	9	30	Строительство новых наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок допускается только при наличии утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего соответствующее решение. Фасады наземных отдельно стоящих многоуровневых гаражей-стоянок должны быть декорированы с учетом архитектурных и цветовых характеристик прилегающей застройки. Минимальный отступ от границ земельного участка - 6 м. Минимальное расстояние от стен отдельно стоящего наземного многоуровневого гаража-стоянки до фасадов существующих и проектируемых жилых домов - 35 м (при емкости гаража до 300 м/м включительно), 50 м (при емкости гаража до более 300 м/м), до зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений - 50 м	
3.4.3	Медицинские организации особого назначения	500	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.6.3	Цирки и зверинцы	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.	-
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	н.у.	н.у.	н.у.	30 <1>	<1> Максимальная высота установлена только в отношении объектов нового строительства	
3.7.2	Религиозное	н.у.	н.у.	6	18	н.у.	-