

Утвержден
решением
Казанского Совета
народных депутатов
от 26 июня 1998 г. N 2-12

Введен
в действие
решением
Казанского Совета
народных депутатов
от 24 декабря 1998 г. N 9-13

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ УСТАВ Г. КАЗАНИ

Градостроительный устав Казани (далее - Устав) регулирует отношения на всей территории города Казани в области градостроительного планирования, зонирования, застройки, землепользования, благоустройства, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.

Настоящий Устав определяет порядок регулирования отношений, права и обязанности должностных, юридических и физических лиц при осуществлении градостроительной деятельности, роль зонирования, градостроительных регламентов и градостроительной документации в регулировании использования территории, земельных участков и иных объектов недвижимости в городе Казани.

ЧАСТЬ II. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

(в ред. Решения Казанской городской Думы от 15.05.2020 №33-39)

Раздел 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 25. Предмет регулирования, цели, сфера действия Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Земельным кодексом Республики Татарстан, Уставом муниципального образования города Казани, Генеральным планом муниципального образования г. Казани в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории города Казани, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории города Казани;

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

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

5) обеспечения соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений запретов и ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении территорий общего пользования, включая автомобильные дороги и улично-дорожную сеть.

2. Настоящие Правила регламентируют отношения, возникающие при:

- проведении градостроительного зонирования территории города и установлении градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также в соответствии с ограничениями, связанными с охраной объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), археологического слоя, и ограничениями по экологическим условиям;

- изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- принятии решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовке и утверждении документации по планировке территории;

- проведении публичных и общественных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставлении разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- внесении изменений в настоящие Правила;

- регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила не регулируют отношения:

- связанные с возникновением, изменением и прекращением прав на земельные участки и объекты капитального строительства;

- по разработке и утверждению документов территориального планирования;

- по разработке документации по планировке территории по решению федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Республики Татарстан и утверждению такой документации;

- по осуществлению хозяйственной деятельности на земельных участках и объектах капитального строительства.

4. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории г. Казани, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории города на территориальные зоны - и установлении для данных зон градостроительных регламентов.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления и их должностными лицами.

Статья 25.1. Структура Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила содержат два раздела:

- раздел 1 - "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";
- раздел 2 - "Характеристики территориальных зон и градостроительные регламенты. Картографические документы".

2. Раздел 1 содержит положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Раздел 2 Правил содержит:

1) описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя, по экологическим условиям;

2) карты градостроительного зонирования:

- карту территориальных зон градостроительных регламентов;
- карты зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя;
- карту зон действия ограничений по экологическим условиям.

Статья 26. Основные понятия

Для целей настоящих Правил понятия применяются в следующем значении: архитектурно-градостроительный облик города - архитектурно-художественное, градостроительное изображение города, его отдельных частей, планировочных элементов, улиц и т.д., а также требования, отображающие особенности формирования и преемственного развития композиции, силуэта города, преимущественно ориентированные на сохранение культурного наследия, создание гармоничной, благоустроенной, комфортной и функциональной городской среды и поддержание статуса Казани как столицы региона, зафиксированные в виде градостроительной документации, проектов зон охраны объектов культурного наследия, местных нормативов градостроительного проектирования, архитектурно-художественных концепций, иных муниципальных правовых актов в сфере градостроительства;

архитектурно-градостроительный облик объекта - авторский замысел архитектурного объекта, выраженный его внешним архитектурным и художественным, объемно-пространственным, композиционным, функционально-планировочным решением, увязанный с окружающей градостроительной средой, зафиксированный в

архитектурной части документации для строительства, реконструкции, ремонта, благоустройства и художественного оформления объекта, в том числе в виде эскизного предложения, реализованный для эксплуатации;

архитектурный объект - объект капитального строительства (здание, сооружение), как отдельно стоящий, так и несколько объектов в границах земельного участка, квартала или иного планировочного элемента, нестационарные торговые объекты, некапитальные объекты по оказанию услуг населению, благоустройство территорий;

высота строений - расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания, строения, сооружения или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, строения, сооружения;

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, в том числе связанных с обеспечением требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов;

градостроительный план земельного участка - документ установленной формы, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа (по заявлениям физических и юридических лиц), содержащий информацию, установленную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

земельный участок - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территории;

квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

линии градостроительного регулирования - красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки), границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

максимальный процент застройки земельного участка - отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и (или) может быть застроена, ко всей площади участка;

малые архитектурные формы - объекты городского дизайна (урны, скамьи, декоративные ограждения, светильники, декоративные стенки, фонтаны, беседки, вазы для цветов, монументально-декоративные композиции, декоративные скульптуры, оборудование детских, спортивных площадок, площадок для отдыха и прочее);

несквозной проезд на территории многоквартирного дома - асфальтированный участок территории жилого дома, обеспечивающий подъезд транспортных средств к данному жилому дому внутри земельного участка, не

используемый для подъезда к другим земельным участкам и (или) объектам капитального строительства, расположенным на других земельных участках;

объекты благоустройства - озеленение территории отдельных земельных участков, малые архитектурные формы, проезды, тротуары, дорожки и площадки (парковочные, для мусорных контейнеров, детские площадки и т.д.), наружное освещение (световое оборудование), ограждение, не относящиеся к объектам капитального строительства, размещаемые в соответствии с требованиями к строительству и эксплуатации зданий, строений и сооружений соответствующего назначения или в индивидуальных целях на отдельных земельных участках;

объекты капитального строительства - здания, строения, сооружения, а также объекты, строительство которых не завершено, имеющие неразрывно связанные с землей фундамент и иные конструктивные элементы, не позволяющие перемещать их без несоразмерного ущерба назначению объекта;

ограждение - вертикальный элемент благоустройства земельного участка, предназначенный для полного или частичного ограничения доступа (проезда, прохода) к территории, объекту, состоящий из стоек, и заполнения между ними сплошным непроницаемым материалом (глухое ограждение) или светопроницаемыми элементами (неглухое ограждение), или в виде иных преград, в том числе в виде шлагбаума, за исключением парковочных барьеров и временного ограждения на время производства строительных работ;

озеленение территории - посадка на земной поверхности деревьев, кустарников, цветов, трав и иных зеленых насаждений, в том числе связанная с размещением и организацией клумб, газонов, цветников;

парковочные барьеры - это механические устройства, препятствующие заезду легкового автомобиля на парковочное место, высотой не более 0,5 метра, не являющиеся в открытом состоянии препятствием для доступа спецтехники и экстренных служб;

эскизное предложение - документ, состоящий из текстовых и графических материалов, содержащих в краткой форме перечень использованных исходных материалов, изложение всех разделов, определяющих основную идею проекта, схемы и иллюстрации открытого пользования, основные технико-экономические показатели, преимущество развития проектных решений, принятых на стадиях документов территориального планирования и документации по планировке территории, результаты анализа материалов историко-градостроительных обоснований и других предпроектных исследований, общую концепцию реконструкции, детальное раскрытие содержания проекта по основным вопросам, включающее схемы, иллюстрирующие отдельные разделы проекта - функциональное использование застройки территории, состояние и развитие жилищного фонда, систему объектов культурно-бытового обслуживания населения, организацию транспортного и пешеходного движения, благоустройство и озеленение, прочие схемы, диаграммы и т.д.;

элемент планировочной структуры - часть территории города (квартал, микрорайон, комплекс и т.д.), представляющая собой целостное градостроительное образование, имеющее самостоятельное функциональное назначение, выделенное в целях обеспечения комплекса инженерных, транспортных и (или) социальных условий жизнедеятельности;

элементы монументального и декоративного оформления - элементы благоустройства (малые архитектурные формы), специально предназначенные для зданий и сооружений массового посещения, площадей и улиц, жилых районов и кварталов, парков и садов, спортивных комплексов и мест массового отдыха, водных и шоссейных магистралей, территорий предприятий и т.д., включающие монументальную и декоративную скульптуру, монументальную и декоративную живопись, декоративное искусство и размещаемые на земельных участках и (или) на внешних фасадах зданий, на сооружениях;

этаж - надземная часть здания (за исключением мансардного этажа), высота которой измеряется от пола данной части до пола следующей. При определении этажности в соответствии с настоящими правилами в число этажей включаются цокольные этажи, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, а также технические этажи (предназначенные для инженерного оборудования и прокладки коммуникаций), расположенные выше планировочной отметки земли;

этаж мансардный (мансарда) - часть здания в чердачном пространстве, фасад которой полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола данной части;

этаж цокольный - часть здания при отметке от пола помещения ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Статья 27. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о градостроительной деятельности, о землепользовании и застройке на территории города Казани, за исключением информации, содержащей государственную тайну в соответствии с законодательством.

Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления города Казани через средства массовой информации, посредством проведения публичных и общественных слушаний, размещения информации в сети Интернет, а также в иных формах, обеспечивающих доступ к информации о градостроительной деятельности органов местного самоуправления.

2. В целях обеспечения физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства, кадастрового учета и т.д., на территории г. Казани Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани (далее - Исполнительный комитет) осуществляется ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД).

3. Сведения ИСОГД являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

Сведения ИСОГД предоставляются бесплатно по запросам:

1) органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

2) физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами, в отношении информации, затрагивающей права и установленные законодательством Российской Федерации обязанности заинтересованного лица.

4. Граждане, их объединения и юридические лица вправе вносить предложения, участвовать в обсуждении и подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки на территории города Казани в порядке, установленном настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 27.1. Общественные обсуждения, публичные и общественные слушания

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Казани, утвержденным Казанской городской Думой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Уставом муниципального образования города Казани.

3. Общественные слушания проводятся по вопросам установления публичных сервитутов. Общественные слушания могут проводиться по иным вопросам землепользования и застройки в случаях, предусмотренных законодательством и муниципальными правовыми актами. Организация и проведение общественных слушаний на территории г. Казани осуществляются в порядке, установленном для организации и проведения публичных слушаний.

Статья 28. Правила как основания для принятия решений по землепользованию и застройке

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) и других земель в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах территориальной зоны, где действуют также ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя и по экологическим условиям, правовой режим использования и застройки в границах такого земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных картами зон градостроительных регламентов настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

5. Использование земельных участков, на которые градостроительные регламенты не распространяются и (или) не устанавливаются, определяется Исполнительным комитетом в пределах его компетенции в соответствии с федеральными законами.

Статья 28.1. Определение принадлежности земельных участков и объектов капитального строительства к территориальной зоне градостроительного регламента

Допустимой погрешностью при увеличении масштаба карты зон градостроительных регламентов считается погрешность, затрагивающая часть земельного участка, не превышающую 15 процентов от общей площади земельного участка и не имеющую самостоятельного значения для использования и застройки в данной территориальной зоне, а также не влекущая за собой необходимости внесения изменений в карту зон градостроительных регламентов Правил.

Статья 29. Характеристики разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах города Казани, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительному регламенту территориальной зоны;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены в соответствующей зоне охраны объектов культурного наследия, охраны археологического слоя;

- ограничениям по экологическим условиям - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположены в зонах действия соответствующих ограничений;

- ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленным правовыми актами об установлении публичных сервитутов, договорами об установлении частных сервитутов, иными правовыми актами, иными договорами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения Руководителя Исполнительного комитета на их применение, которое предоставляется при условии обсуждения данного вопроса на публичных слушаниях;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешенного вида использования вспомогательный вид использования таковым не является и считается не разрешенным, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в качестве основных, условно разрешенных и (или) вспомогательных, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На одном земельном участке и в отношении одного объекта капитального строительства допускаются различные сочетания видов использования, разрешенных для соответствующей территориальной зоны, в том числе в виде многофункциональных комплексов.

3. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства включают:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков;
- 6) плотность жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка);
- 7) высота ограждений;
- 8) требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные размеры и параметры, их сочетания.

(п. 3 в ред. Решения Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24)

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства могут устанавливаться:

1) для одного из видов разрешенного использования - в виде дополнения к конкретному виду разрешенного использования;

2) общие для видов разрешенного использования к соответствующей территориальной зоне - в таблице предельных значений параметров земельных участков и разрешенного строительства или в виде отдельного пункта к разделу соответствующей территориальной зоны в статье 60 настоящих Правил;

3) общие для всех территориальных зон - в виде дополнительного раздела статьи 60 или в отдельных статьях настоящих Правил.

(п. 4 введен Решением Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24)

Статья 29.1. Разрешенное использование земельных участков в отношении некапитальных объектов

1. Некапитальные объекты, за исключением объектов благоустройства и случаев, предусмотренных частями 2 и 3 настоящей статьи, 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 технических регламентов, санитарным, пожарным и иным нормам и требованиям.

(п. 1 в ред. решения Казанской городской Думы от 26.02.2016 N 18-5)

Статья 29.2. Разрешенное использование земельных участков в отношении объектов благоустройства

Объекты благоустройства допускаются во всех территориальных зонах градостроительных регламентов и размещаются в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами, местными нормативами градостроительного проектирования и Правилами благоустройства г. Казани, их размещение не требует установления специального вида разрешенного использования земельного участка.

Статья 30. Разрешенное использование в отношении объектов инженерной инфраструктуры

1. Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства "Предоставление коммунальных услуг" подразумевает размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега), и является основным разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства для любой территориальной зоны.

2. Не требуется установления вида разрешенного использования земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, для подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям, находящимся на земельном участке, на котором расположен или строится данный объект капитального строительства, или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования.

Статья 30.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений и унитарных предприятий) имеют право самостоятельно выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон без дополнительных разрешений и согласований.

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.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 44.2 настоящих Правил.

2. Для целей настоящей статьи под правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства понимаются:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, являющиеся землепользователями, землевладельцами, а также арендаторами земельных участков, в случаях, если срок аренды составляет не менее пяти лет либо при наличии согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- арендаторы земельных участков в случаях, если срок аренды составляет не менее пяти лет либо при наличии согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- арендаторы зданий, строений, сооружений, их частей при наличии в договоре аренды согласия собственника здания, строения и сооружения на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- собственники жилых помещений первых этажей в многоквартирных домах в порядке, установленном жилищным законодательством.

3. Изменение разрешенного вида использования осуществляется при соблюдении:

- целевого назначения земельного участка;

- нормативов обеспеченности земельных участков и объектов капитального строительства объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя, по экологическим условиям;

- особенностей порядка предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, установленных Земельным кодексом Российской Федерации;

- требований технических регламентов;

- местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Не допускается изменение разрешенного вида использования:

- земельного участка, предоставленного для целей, не связанных со строительством, на виды разрешенного использования, связанные со строительством объекта капитального строительства на таком участке;

- на вспомогательный при отсутствии на таком земельном участке объекта капитального строительства, являющегося основным или условно разрешенным видом использования;

- земельного участка, на который градостроительный регламент не распространяется;

- земельного участка, на который градостроительный регламент не устанавливается, без получения дополнительных разрешений и согласований в порядке, установленном Федеральным законом "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую";

- земельного участка на виды разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, отсутствующие в списке видов разрешенного использования территориальной зоны, в границах которой расположены земельный участок и объект капитального строительства.

5. Соответствие требованиям, предусмотренным частями 3 и 4 настоящей статьи, подтверждается заключением Исполнительного комитета и является основанием для изменения вида разрешенного использования.

6. Изменение вида разрешенного использования не предоставляет права строительства и реконструкции объектов капитального строительства без получения разрешения на строительство (реконструкцию) в установленном законом порядке.

Статья 31. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к правам и обязанностям, возникшим после введения их в действие.

Права на строительные изменения объектов капитального строительства, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день вступления настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам в случаях, когда они:

- имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид (виды) использования и (или) параметры, не соответствующие ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и археологического слоя;

- имеют вид (виды) использования и (или) параметры, не соответствующие ограничениям по экологическим условиям;

- имеют параметры меньше (площадь земельного участка, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и отступы построек от границ участка) или больше (высота (этажность) построек) значений, установленных градостроительным регламентом применительно к соответствующим зонам.

Статья 32. Использование и строительные изменения земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и 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.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, Руководитель Исполнительного комитета в пределах своих полномочий принимает меры для прекращения использования таких земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Увеличение степени несоответствия Правилам земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, земельных участков усложненной конфигурации, если это делает невозможным или существенно затрудняет их эффективное использование, допустимо при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 44.3 настоящих Правил.

Статья 32.1. План подземных коммуникаций, строительства и инженерно-геодезических изысканий г. Казани

1. В целях осуществления полномочий по регулированию вопросов землепользования и застройки на территории г. Казани и решения определенных специальных задач создается специальный план - План подземных коммуникаций, строительства и инженерно-геодезических изысканий г. Казани (далее - Сводный план).

2. Содержание Сводного плана определяется в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области строительства.

3. Порядок организации и ведения Сводного плана устанавливается Исполнительным комитетом.

4. При создании Сводного плана в обязательном порядке используются пространственные данные и материалы, содержащиеся в федеральном фонде пространственных данных, сведения единой электронной картографической основы, а также исполнительная документация, полученная застройщиками в результате контрольно-геодезической съемки и переданная в уполномоченный орган Исполнительного комитета

Глава 8. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ЗАСТРОЙКЕ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

Статья 33. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Казанская городская Дума:

- 1) утверждает Правила землепользования и застройки, а также решения о внесении изменений в Правила;
- 2) утверждает местные нормативы градостроительного проектирования города Казани;
(пп. 2 введен решением Казанской городской Думы от 25.12.2014 N 13-40)
- 2) утратил силу. - Решение Казанской городской Думы от 24.10.2012 N 17-17;
- 3) определяет порядок организации и проведения публичных и общественных слушаний на территории г. Казани;
- 4) вносит предложения о внесении изменений в Правила при их несоответствии Генеральному плану муниципального образования г. Казани, а также в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории г. Казани;
- 5) осуществляет иные полномочия в сфере землепользования и застройки, предусмотренные законодательством, муниципальными правовыми актами.

2. Мэр г. Казани:

- 1) принимает решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 2) представляет предложения о внесении изменений в схемы территориального планирования Российской Федерации, Республики Татарстан;
- 3) рассматривает проекты схем территориального планирования Российской Федерации в части учета в предложениях, содержащихся в указанном проекте, положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования города, учета правил землепользования и застройки, предложений об изменении границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;
- 4) согласовывает вопросы размещения объектов капитального строительства федерального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории г. Казани;
- 5) согласовывает проекты схем территориального планирования Республики Татарстан в целях соблюдения интересов населения г. Казани в случае, если предложения, содержащиеся в таких проектах, предполагают изменение границ земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, а также в части учета правил землепользования и застройки и содержащегося в Генеральном плане муниципального образования г. Казани положений о территориальном планировании;
- 6) согласовывает вопросы размещения объектов капитального строительства регионального значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории г. Казани;
- 7) согласовывает проекты схем территориального планирования муниципальных районов, имеющих общую границу с городским округом Казанью, в целях соблюдения интересов населения г. Казани при установлении зон с особыми условиями использования территорий, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территории г. Казани;
- 8) вносит предложения о внесении изменений в Правила при их несоответствии Генеральному плану муниципального образования г. Казани, а также в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории г. Казани;
- 9) осуществляет иные полномочия в сфере землепользования и застройки, предусмотренные законодательством, муниципальными правовыми актами.

3. Исполнительный комитет:

- 1) выдает решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, утверждает архитектурно-художественные концепции;
(пп. 1 в ред. решения Казанской городской Думы от 25.12.2014 N 13-40)

2) принимает решения о подготовке проекта Правил, о подготовке проектов решений о внесении изменений в Правила, о направлении указанных проектов в Казанскую городскую Думу или об отклонении проектов и о направлении на доработку;

3) выступает с предложениями о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утвержденной документации по планировке территории при несоответствии Правил Генеральному плану муниципального образования г. Казани, а также в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории г. Казани;

4) утверждает состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

5) осуществляет проверку проекта Правил (проекта о внесении изменений в Правила) на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования г. Казани, схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальных районов, имеющих смежную границу с городским округом Казанью;

6) направляет проекты Правил (проекты о внесении изменений в Правила) Мэру г. Казани для принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту или в Комиссию по землепользованию и застройке на доработку;

7) рассматривает вопросы о внесении изменений в Правила на основании их несоответствия Генеральному плану муниципального образования г. Казани, возникшего в результате внесения в Генеральный план изменений, а также поступления предложений об изменении границ территориальных зон, градостроительных регламентов;

8) принимает решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает ее опубликование;

9) осуществляет подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания территории), а также подготовку градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов;

10) принимает решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

11) осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

12) направляет документацию по планировке территории Мэру г. Казани или на доработку в случае принятия решения об отклонении такой документации;

13) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

14) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

15) выдает разрешения на строительство, разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случаях и в порядке, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа;

16) принимает решения о развитии застроенных территорий;

17) принимает решения о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий;

18) заключает договоры о развитии застроенных территорий;

19) осуществляет подготовку, утверждение и выдачу градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов по заявлению физических и юридических лиц;

20) утверждает расчетные показатели обеспечения территории, в отношении которой принимается решение о развитии, объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

21) ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

22) вносит предложения в уполномоченные на осуществление контрольных и надзорных функций органы о приостановлении, запрещении деятельности, производимой с нарушениями условий выданного разрешения на строительство, работ, выполняемых с отклонениями от утвержденной проектной документации, наносящих ущерб охраняемым законом правам и интересам граждан и организаций;

23) осуществляет организацию и проведение конкурсов на размещение муниципального заказа на проектирование объектов внешнего благоустройства и городского дизайна, организацию конкурсов на проектирование объектов, имеющих особое градостроительное значение, и иных конкурсов в сфере архитектурной и градостроительной деятельности;

24) принимает меры в соответствии с законодательством для прекращения использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 32 настоящих Правил, если их использование продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия;

25) определяет состав сведений, рекомендуемых для включения в эскизное предложение;

26) осуществляет иные полномочия в сфере землепользования и застройки, предусмотренные законодательством, муниципальными правовыми актами.

4. Полномочия, предусмотренные пунктами 2, 4 - 8, 10, 12 - 15, 17, 24 части 3 настоящей статьи, осуществляются Руководителем Исполнительного комитета.

Распределение полномочий в сфере архитектуры и градостроительства между органами Исполнительного комитета, должностными лицами Исполнительного комитета, главным архитектором города Казани осуществляется правовыми актами Исполнительного комитета в соответствии с Уставом муниципального образования города Казани и решениями Казанской городской Думы.

5. Осуществление полномочий Исполнительного комитета в сфере архитектуры и градостроительства обеспечивается отраслевыми (функциональными) органами Исполнительного комитета, уполномоченными в сфере архитектуры и градостроительства.

6. Мэр г. Казани, Руководитель Исполнительного комитета вправе создавать экспертные советы, комиссии и иные консультативные и совещательные органы по вопросам землепользования и застройки.

7. Для обеспечения реализации Правил Руководителем Исполнительного комитета формируется Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

Статья 34. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом при Руководителе Исполнительного комитета.

2. Комиссия имеет наименование: "Комиссия по землепользованию и застройке". Персональный состав, а также порядок деятельности Комиссии определяются Положением о Комиссии, утверждаемым Руководителем Исполнительного комитета.

Организация и обеспечение деятельности Комиссии осуществляются уполномоченным органом Исполнительного комитета.

3. В состав Комиссии могут включаться:

- руководители (заместители руководителей) органов Исполнительного комитета, уполномоченных в сферах социально-экономического и территориального планирования, оформления прав на земельные участки, регулирования вопросов землепользования и застройки;

- депутаты Казанской городской Думы;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, не являющиеся государственными или муниципальными служащими;

- представители органов государственной власти по согласованию с руководителями указанных органов.

4. Комиссия:

1) осуществляет подготовку Правил и обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила;

2) рассматривает предложения о внесении изменений в Правила, заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) представляет проект Правил в Исполнительный комитет на проверку его соответствия требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования г. Казани, схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальных районов, имеющих смежную границу с городским округом Казанью;

4) осуществляет подготовку заключений с рекомендациями о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения и направляет эти заключения Руководителю Исполнительного комитета;

5) организывает и проводит в соответствии с установленным муниципальными нормативными правовыми актами г. Казани порядок публичные слушания по проекту Правил, по проектам решений о внесении изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и в иных случаях, когда Комиссия уполномочена на проведение публичных слушаний Градостроительным кодексом Российской Федерации и (или) муниципальными правовыми актами г. Казани;

6) на основании заключений о результатах публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета;

7) осуществляет иные полномочия, предусмотренные законодательством, муниципальными правовыми актами.

Статья 35. Физические и юридические лица как участники отношений по землепользованию и застройке

1. Юридические и физические лица являются участниками отношений по землепользованию и застройке при осуществлении проектирования, строительства и реконструкции объектов капитального строительства, возведения некапитальных объектов, объединения или разделения (межевания) принадлежащих им земельных участков, иных действий, урегулированных настоящими Правилами.

2. При осуществлении землепользования и застройки юридические и физические лица обладают правами и несут обязанности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

Глава 9. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 41. Красные линии

1. В составе проектов планировки территории разрабатываются, согласовываются, утверждаются и изменяются красные линии.

2. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности,

участствующими в процессах планирования, проектирования и строительства на территории г. Казани.

3. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ земельных участков.

4. Красные линии подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории;
- в проектной документации объектов капитального строительства, проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
- при установлении границ территориальных зон;
- в проектах территориального землеустройства;
- при установлении границ земельных участков.

5. Исполнительный комитет обеспечивает ведение дежурного плана красных линий.

6. В дежурном плане красных линий отражаются, собираются и хранятся подлинные чертежи планов красных линий, разбивочные чертежи и акты установления (изменения) красных линий, иные материалы по красным линиям.

7. Информация дежурного плана красных линий выдается в виде выкопировок, сведений, информационных справок и т.д. и является сведениями ИСОГД.

Информация дежурного плана красных линий предоставляется в порядке, установленном для предоставления сведений ИСОГД Правительством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

Глава 10. ПРОЕКТИРОВАНИЕ. ВЫДАЧА РАЗРЕШЕНИЙ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ, НА СТРОИТЕЛЬСТВО И ВВОД ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Статья 44.1. Проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

До разработки проектной документации в целях получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта физическими и юридическими лицами разрабатываются эскизные предложения.

Получение решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта является обязательным для всех видов объектов капитального строительства, за исключением инженерных сооружений, расположенных внутри складской или производственной территории, не выходящих на территории общего пользования, и индивидуальных жилых домов, если участки, на которых они расположены, не выходят на улицы районного и общегородского значения, береговую полосу общего пользования.
(абзац введен Решением Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24)

2. Рассмотрение эскизных предложений осуществляется уполномоченным органом Исполнительного комитета.

3. В состав эскизного предложения включаются текстовые и графические материалы. Состав сведений, подлежащих включению в эскизное предложение, определяется правовым актом Исполнительного комитета.

4. Уполномоченный орган Исполнительного комитета отказывает в выдаче решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в случаях несоответствия эскизного предложения архитектурно-градостроительному облику города.

5. На территорию города или его часть в целях раскрытия архитектурно-градостроительного облика города могут разрабатываться архитектурно-художественные концепции.

Архитектурно-художественные концепции могут содержать требования по комплексному оформлению объекта (ремонт, цветосветовое решение, размещение средств наружной рекламы и информации, дополнительного оборудования, элементов фасада), а также по планировочному развитию земельного участка.

5. Архитектурно-художественные концепции, утвержденные Исполнительным комитетом г. Казани, обязательны для учета при проектировании.

Реализация утвержденных архитектурно-художественных концепций осуществляется на основании разрешений (согласований), полученных в порядке, установленном административными регламентами и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 44.2. Архитектурно-градостроительные требования при строительстве объектов капитального строительства на застроенных территориях

1. Возведение отдельных зданий, сооружений в кварталах существующей застройки с использованием существующих инженерной и транспортной инфраструктур, объектов социально-культурного назначения влекущее за собой изменение плотности, площади и (или) иных параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры (квартал), допускается при соблюдении следующих условий:

1.1. размещение здания, сооружения должно соответствовать требованиям сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, техническим регламентам, сводам правил, строительным, санитарным нормам и правилам и иным нормативам регулирования застройки и быть градостроительно обосновано в форме эскизного предложения:

- в границах более крупного, чем квартал, планировочного элемента (микрорайон, район, жилой комплекс и т.д.) - техническими условиями подключения к сетям инженерного обеспечения, расчетами нагрузок инженерных и транспортной сетей, а также нормативами обеспеченности объектами социального назначения и нормативами озеленения;

- в границах планировочного элемента (квартал) в отношении существующих объектов капитального строительства - сохранением параметров количества парковочных мест к таким объектам, а также обеспечением необходимыми для эксплуатации существующих объектов пожарными проездами;

1.2. в случае необходимости изменения по итогам разработки градостроительного обоснования, указанного в подпункте 1.1 настоящей статьи, параметров элементов планировочной структуры (красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам), зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения строительство здания, сооружения осуществляется в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, устанавливающим такие изменения;

1.3. на территориях зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия - при наличии обоснования соответствия внешнего архитектурного облика планируемого объекта характеру и облику исторически сложившейся застройки города.

2. Требования пункта 1 настоящей статьи не распространяются:

2.1. на строительство объектов социального назначения: детских дошкольных образовательных учреждений (детские сады), школ среднего (полного) общего образования и поликлиник;

2.2. на реконструкцию существующих зданий, сооружений, в том числе со сносом ранее существующих построек, не влекущую за собой изменение плотности и параметров застройки территории в границах элемента планировочной структуры (квартал).

3. При осуществлении комплексной застройки жилыми домами, в том числе при комплексном освоении новых территорий или развитии застроенных территорий, обеспеченность объектами социального назначения (детские сады, школы и поликлиники) должна быть завершена (объекты введены в эксплуатацию) до ввода в эксплуатацию жилых домов.

Статья 44.3. Разрешение на условно разрешенный вид использования

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок и объект капитального строительства;

2) схема планировочной организации земельного участка, отображающая:

- места размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства (общая площадь, этажность и т.д.) с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним;

- границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии);

- объекты строительства, подлежащие сносу (при их наличии);

- решения по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории;

3) краткая пояснительная записка, включающая в себя сведения:

- о характеристиках земельного участка с обоснованием его планировочной организации в соответствии с градостроительными и техническими регламентами, санитарными нормами и правилами, документами об использовании земельного участка, в том числе о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности);

- о технико-экономических показателях земельного участка;

- о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- о планируемом количестве посетителей и о требуемом количестве парковочных мест.

Указанные документы могут представляться в виде эскизного предложения.

Документы, прилагаемые к заявлению, представляются на бумажном носителе и в электронном виде в формате Jpeg. В случае резервирования земельного участка по процедуре предварительного согласования физическое или юридическое лицо к заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования прилагает постановление Исполнительного комитета г. Казани о предварительном согласовании места размещения объекта.

(абзац введен решением Казанской городской Думы от 24.10.2012 N 17-17)

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Лицо, обратившееся в Комиссию по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, предоставляет демонстрационные материалы на публичные слушания и выступает на публичных слушаниях с обоснованием своего заявления.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, с учетом требований технических регламентов, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и экологическим условиям Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Руководителю Исполнительного комитета.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Руководитель Исполнительного комитета в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования г. Казани в сети Интернет.

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

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 44.4. Разрешение на отклонение от предельных параметров

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов с учетом требований градостроительного регламента.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

К заявлению прилагаются документы, указанные в части 1 статьи 44.2 настоящих Правил.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Лицо, обратившееся в Комиссию по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставляет демонстрационные материалы на публичные слушания и выступает на публичных слушаниях с обоснованием своего заявления.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с учетом требований технических регламентов, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и экологическим условиям Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Руководителю Исполнительного комитета г. Казани.

6. Руководитель Исполнительного комитета в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 44.5. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случаев, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Уполномоченный орган Исполнительного комитета до выдачи разрешения на строительство объекта в обязательном порядке проверяет наличие решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика такого объекта.

(п. 1 в ред. Решения Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24)

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство выдается Исполнительным комитетом, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Исполнительный комитет заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Вид разрешенного использования земельного участка, указанный в правоустанавливающих документах на земельный участок, на момент подачи заявления о выдаче разрешения на строительство должен соответствовать виду (назначению) планируемого объекта капитального строительства.

5. Исполнительный комитет в течение 10 дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Татарстан о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

8. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Исполнительный комитет сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в ИСОГД.

9. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на 10 лет.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

Статья 44.6. Ввод объектов в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в Исполнительный комитет с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, установленные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Исполнительный комитет, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров, в том числе параметров благоустройства, построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если Исполнительному комитету, выдавшему разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

8. Построенные и (или) реконструированные объекты капитального строительства вводятся в эксплуатацию только при установлении размеров и границ земельных участков, необходимых для их эксплуатации, и благоустройстве таких объектов.

9. Контрольно-геодезическая съемка, выполненная по завершении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также иная исполнительная документация передаются в уполномоченный орган Исполнительного комитета для хранения.

(п. 9 введен решением Казанской городской Думы от 25.12.2014 N 13-40)

**Глава 11. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И ИЗЪЯТИЕ, В ТОМ ЧИСЛЕ
ПУТЕМ ВЫКУПА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.
УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА.**

Статья 45. Резервирование земель для муниципальных нужд

1 - 3. Исключены. - Решение Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24.

4. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается Исполнительным комитетом.

5. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

6. Предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 1 статьи 40 Земельного кодекса Российской Федерации права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для муниципальных нужд.

7. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Статья 45.1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд принимается Исполнительным комитетом.

Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Правообладатель земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии со статьей 62 Земельного кодекса Российской Федерации в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

5. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом Исполнительным комитетом.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Затраты и убытки, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков, связанные с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке и проведением других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков возмещению не подлежат.

7. Собственнику земельного участка при изъятии его для муниципальных нужд должна быть также возмещена рыночная стоимость земельного участка, если ему не предоставлен бесплатно в собственность равноценный земельный участок.

Статья 46. Установление публичного сервитута

1. Публичный сервитут устанавливается в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Решение об установлении публичного сервитута принимается Исполнительным комитетом.

Решение об установлении публичного сервитута должно содержать:

- 1) сведения о лицах, в интересах которых устанавливается публичный сервитут;
- 2) цели установления публичного сервитута;
- 3) кадастровый номер земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 4) срок установления публичного сервитута;
- 5) границы зон действия публичного сервитута.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- 6) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 7) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. В случаях если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, за исключением муниципального унитарного предприятия либо муниципального учреждения, вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа местного самоуправления, установившего публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Порядок принятия решения об установлении публичного сервитута, порядок изъятия земельного участка в случае, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, порядок установления платы за публичный сервитут в случае, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, устанавливается Исполнительным комитетом в соответствии с федеральными законами.

9. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются на чертежах проектов межевания территории, а также указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

10. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

11. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок.

Глава 13. Внесение изменений в Правила

Статья 53. Основания для внесения изменений в Правила

1. Изменениями Правил считаются изменения текста Правил и (или) карт градостроительного зонирования.

2. Изменения в Правила вносятся в случаях:

- несоответствия Правил Генеральному плану муниципального образования г. Казани, возникшего в результате внесения в Генеральный план изменений;

- утверждения Руководителем Исполнительного комитета документации по планировке территории в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального или регионального значения;

- если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Казани;

- 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;

- несоответствия Правил действующему законодательству, в том числе возникшего в результате внесения в него изменений.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Республики Татарстан в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления г. Казани в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории г. Казани;

4) 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;

5) органами местного самоуправления г. Казани при несоответствии Правил Генеральному плану муниципального образования г. Казани, возникшем в результате внесения в Генеральный план изменений;

6) Руководителем Исполнительного комитета - при утверждении им документации по планировке территории в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

7) субъектами правотворческой инициативы в соответствии с Уставом муниципального образования города Казани, Регламентом Казанской городской Думы - при несоответствии Правил действующему законодательству, в том числе возникшем в результате внесения в него изменений.

4. Для обоснования предложений физических или юридических лиц о внесении изменений в Правила к таким предложениям прилагаются документы, указанные в части 1 статьи 44.2 настоящих Правил. В случае если инициатор предложения не является правообладателем земельного участка и объекта капитального строительства, в отношении которых вносятся изменения в Правила, обоснованность предложения должна подтверждаться согласием с предлагаемыми изменениями правообладателей указанных земельных участков и объектов капитального строительства, выраженным в письменной форме.

5. Комиссия в течение 30 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 Руководителю Исполнительного комитета.

6. При отсутствии оснований для рассмотрения Руководителем Исполнительного комитета вопроса о внесении изменений в Правила, установленных частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Комиссия уведомляет об этом заявителя в течение 30 дней со дня поступления обращения.

Статья 54. Решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила

1. Руководитель Исполнительного комитета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, внесшим предложение о внесении изменений в Правила.

2. Решением о подготовке проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила устанавливаются этапы градостроительного зонирования, применительно ко всей территории г. Казани или ее части, указываются порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения, иные положения, касающиеся организации указанных работ, в том числе поручение Комиссии разработать проект решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила.

3. Руководитель Исполнительного комитета не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения Казанской городской Думы 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 муниципального образования в сети Интернет.

4. В сообщении, указанном в части 3 настоящей статьи, указываются:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории г. Казани либо применительно к различным частям территории г. Казани;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила;
- 5) иные вопросы организации работ.

Статья 55. Подготовка и утверждение проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила

1. Разработка проекта решения Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила (далее - проект о внесении изменений в Правила) осуществляется Комиссией.

2. Проект о внесении изменений в Правила направляется Комиссией в Исполнительный комитет для осуществления проверки проекта на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования г. Казани, схемам территориального планирования Российской Федерации, Республики Татарстан, муниципальных районов, имеющих смежную границу с городским округом Казанью.

3. Проверка проекта о внесении изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования г. Казани, схемам территориального планирования

Республики Татарстан, схемам территориального планирования Российской Федерации осуществляется Исполнительным комитетом.

4. По результатам проверки Исполнительный комитет направляет проект о внесении изменений в Правила Мэру г. Казани или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 2 настоящей статьи, - в Комиссию на доработку.

5. Мэр г. Казани при получении от Исполнительного комитета проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения проекта.

6. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке и сроки, которые определены Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в г. Казани, утвержденным Казанской городской Думой.

7. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Руководителю Исполнительного комитета. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Руководитель Исполнительного комитета в течение 10 дней после представления ему проекта и приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в Казанскую городскую Думу или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Рассмотрение проекта о внесении изменений в Правила Казанской городской Думой осуществляется в порядке, установленном Регламентом Казанской городской Думы.

10. По результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему Казанская городская Дума может утвердить решение о внесении изменений в Правила или направить проект Руководителю Исполнительного комитета на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

11. Решение Казанской городской Думы о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте г. Казани в сети Интернет.

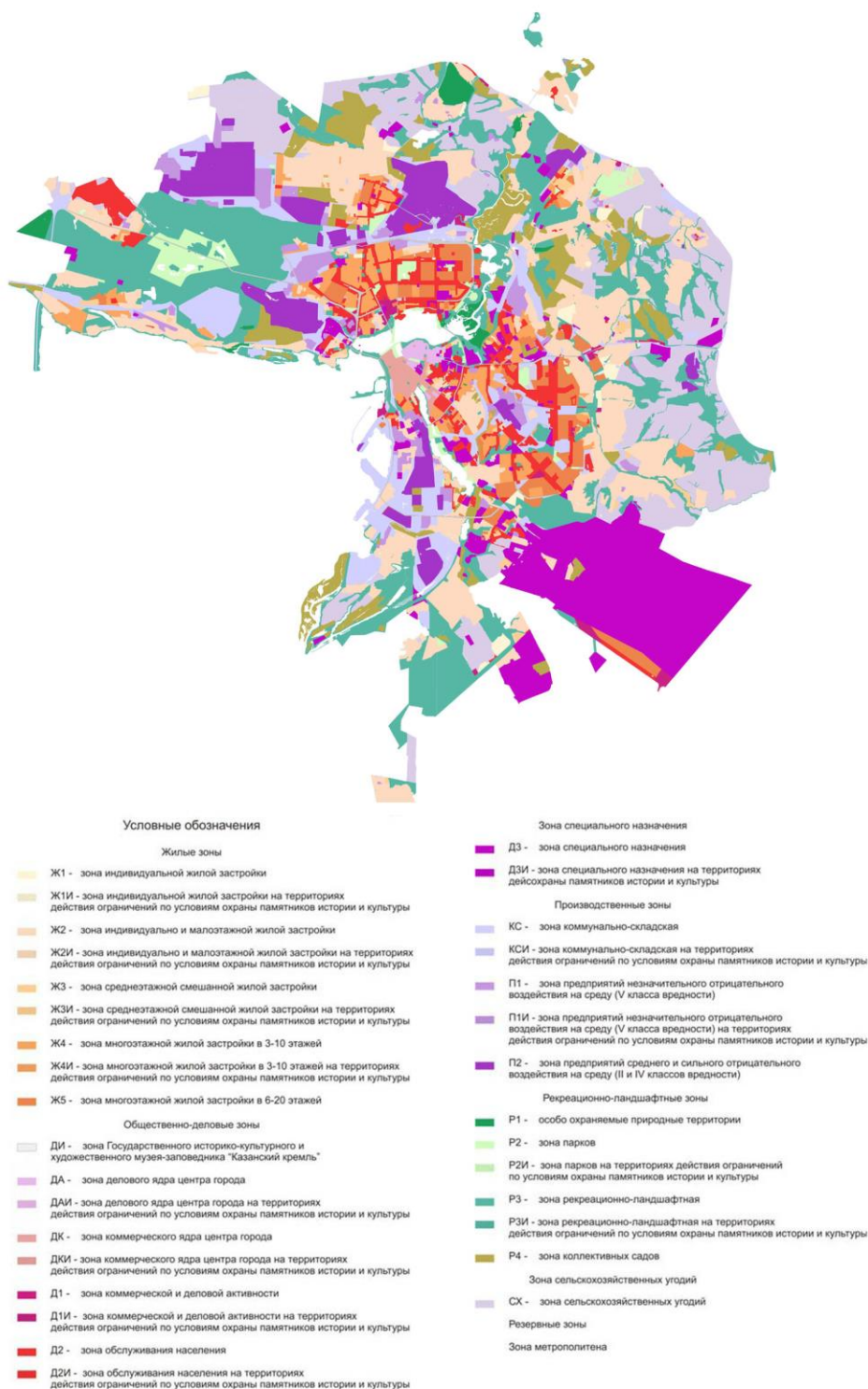
12. Исключен. - Решение Казанской городской Думы от 28.02.2018 N 13-24.

Статьи 56 - 57. Утратили силу. - Решение Казанской городской Думы от 08.10.2010 N 5-54.

Раздел 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

Глава 14. КАРТА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫМ РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫМ ПАРАМЕТРАМ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Карта зон градостроительных регламентов (по видам и параметрам разрешенного использования земельного участка)



Статья 58. Карта территориальных зон градостроительных регламентов

1. Вся территория города Казани, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозяйные земельные участки, в пределах границ муниципального образования г. Казани делится на зоны, которые фиксируются на карте территориальных зон градостроительных регламентов.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам

земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку, за исключением случаев, когда земельный участок имеет площадь, соответствующую одному или нескольким планировочным элементам.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования г. Казани;

3) определенного Градостроительным кодексом Российской Федерации перечня территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

5. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

6. На карте территориальных зон градостроительных регламентов выделены территории, предлагаемые к резервированию для муниципальных нужд, а также территории станций, перегонов и их технических зон Казанского метрополитена. Выделение таких территорий не препятствует установлению территориальных зон в отношении расположенных на таких территориях земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном главой 13 настоящих Правил.

Статья 59. Перечень зон, выделенных на карте зон градостроительных регламентов (по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости) города Казани

(в ред. Решения Казанской городской Думы от 15.05.2020 N 33-39)

Жилые зоны

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки,

ЖИИ - зона индивидуальной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Ж2 - зона индивидуальной жилой застройки,

Ж2И - зона индивидуальной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Ж3 - зона малоэтажной смешанной жилой застройки,

Ж3И - зона малоэтажной смешанной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Ж4 - зона среднеэтажной жилой застройки,

Ж4И - зона среднеэтажной жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Ж5 - зона многоэтажной жилой застройки,

Ж5И - зона многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Д2 - зона обслуживания жилой застройки,

Д2И - зона обслуживания жилой застройки на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Общественно-деловые зоны

ДИ - зона Государственного историко-культурного и художественного музея-заповедника "Казанский Кремль",

ДА - зона делового ядра центра города,

ДАИ - зона делового ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

ДК - зона коммерческого ядра центра города,

ДКИ - зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

Д1 - зона коммерческой и деловой активности,

Д1И - зона коммерческой и деловой активности на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Зоны специального назначения

ДЗ - зона специального назначения,

ДЗИ - зона специального назначения на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Производственные зоны

КС - зона коммунально-складская,

КСИ - зона коммунально-складская на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

П1 - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса вредности),

П1И - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса вредности) на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

П2 - зона предприятий среднего и сильного отрицательного воздействия на среду (II - IV классов вредности).

Рекреационные зоны

P1 - территории памятников природы и ценных ландшафтов,

P2 - зона парков,

P2И - зона парков на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

P3 - зона рекреационно-ландшафтная,

P3И - зона рекреационно-ландшафтная на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры,

P4 - зона коллективных садов.

Зона сельскохозяйственных угодий

CX - зона сельскохозяйственных угодий.

Статья 60. Виды разрешенного использования недвижимости, предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства в различных зонах

Жилые зоны

Ж1 - зона индивидуальной жилой застройки

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства;
- блокированная жилая застройка;
- благоустройство территории;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- оказание услуг связи;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство;
- садоводство;
- магазины;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- религиозное использование;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- стационарное медицинское обслуживание;
- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства		
		для индивидуального жилищного строительства	блокированная жилая застройка	магазины (основной вид разрешенного использования)
1	2	3	4	5
Предельные размеры земельных участков				
Минимальный размер	кв. м	400	150	-
Максимальный размер	кв. м	-	600	-
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков				
Общая площадь	-	-	До 4 блоков	До 400 кв. м
Максимальный процент застройки участка	%	45	70	-
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3 (для строительства новых объектов)	5; 1 (для встроенно-пристроенных и отдельно стоящих гаражей)	-
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	1 (при обязательном наличии противопожарной стены)	0 (от боковой границы земельного участка, смежной с земельным участком,	-

		соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)	застроенным или предназначенным для застройки жилого дома, имеющего такой же отступ от границы земельного участка); 1 (при обязательном наличии противопожарной стены соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)	
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	6	-
Максимальная высота строений	м	12	12	-
Параметры благоустройства в пределах земельных участков				
Максимальная высота ограждений земельных участков:	м			
а) вдоль улиц и проездов;		2,5	1,2	-
б) между соседними участками с передней стороны жилого дома, выходящей на улицу и проезд;		2,5	1,2	-
в) между соседними участками с задней стороны жилого дома;		-	1,8	-
г) в остальных случаях		-	1,8	-
Тип ограждений	-	-	Не глухое	-

Примечания к таблице:

Примечание 1. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков допускается при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2

метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

Примечание 3. Допускаются отклонения от представленных в таблице параметров в пределах 5%.

Примечание 4. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

При комплексной застройке двумя и более жилыми домами блокированной жилой застройки для земельных участков жилого дома блокированной жилой застройки проектом межевания территории могут быть определены иные передняя, задняя и боковые границы земельного участка. При этом передняя граница земельного участка может выходить не только на территорию общего пользования, но и на земельные участки, предназначенные для внутреннего проезда.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

**ЖИИ - зона индивидуальной жилой застройки
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры**

Зона ЖИИ аналогична зоне Ж1 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ж2 - зона индивидуальной жилой застройки

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства;
- блокированная жилая застройка;
- благоустройство территории;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- оказание услуг связи;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;

- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство;
- садоводство;
- магазины;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- религиозное использование;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- стационарное медицинское обслуживание;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- общественное питание;
- дома социального обслуживания;
- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков объектов капитального строительства		
		для индивидуального жилищного строительства	блокированная жилая застройка	магазины (основной вид разрешенного использования)
1	2	3	4	5
Предельные размеры земельных участков				
Минимальный размер	кв. м	400	150	-

Максимальный размер	кв. м	-	600	-
Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков				
Общая площадь			До 4 блоков	До 400 кв. м
Максимальный процент застройки участка	%	45	70	-
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3 (для строительства новых объектов)	5; 1 (для встроенно-пристроенных и отдельно стоящих гаражей)	-
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	1 (при обязательном наличии противопожарной стены соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)	0 (от боковой границы земельного участка, смежной с земельным участком, застроенным или предназначенным для застройки жилого дома, имеющего такой же отступ от границы земельного участка); 1 (при обязательном наличии противопожарной стены соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)	-
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	5	6	-
Максимальная высота строений	м	13	13	-
Параметры благоустройства в пределах земельных участков				
Максимальная высота ограждений земельных участков:	м			
а) вдоль улиц и проездов;		2,5	1,2	-
б) между соседними		2,5	1,2	-

участками с передней стороны жилого дома, выходящей на улицу и проезд;				
в) между соседними участками с задней стороны жилого дома;		-	1,8	-
г) в остальных случаях		-	1,8	-
Тип ограждений	-	-	Не глухое	-

Примечания к таблице:

Примечание 1. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

При комплексной застройке двумя и более жилыми домами блокированной жилой застройки для земельных участков жилого дома блокированной жилой застройки проектом межевания территории могут быть определены иные передняя, задняя и боковые границы земельного участка. При этом передняя граница земельного участка может выходить не только на территорию общего пользования, но и на земельные участки, предназначенные для внутреннего проезда.

Примечание 2. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 3. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров представленных в таблице отступов строений от боковых и задних границ земельных участков допускается при условии, что:

- имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

- расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 метров, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 метра (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков при условии устройства противопожарных стен соответствующей степени огнестойкости).

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

Ж2И - зона индивидуальной жилой застройки
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона Ж2И аналогична зоне Ж2 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных

в проектах зон охраны.

ЖЗ - зона малоэтажной смешанной жилой застройки

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- блокированная жилая застройка;
- благоустройство территории;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- магазины;
- общественное питание;
- оказание услуг связи;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- магазины.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;

- религиозное использование;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- хранение автотранспорта;
- гостиничное обслуживание;
- благоустройство территории;
- государственное управление;
- общежития.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства					
		блокированная жилая застройка	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	среднеэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	магазины (основной вид)	общественное питание (основной вид)
1	2	3	4	5	6	7	8
Предельные размеры земельных участков							
Минимальный размер	кв. м	150	600	1200	1800	-	-
Максимальный размер	кв. м	600	-	-	-	-	-
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков							
Общая площадь	кв. м	-	-	-	-	До 1000	До 300
Предельное количество этажей	шт.	-	-	До 5 (основной вид)	До 10	-	-
Максимальный процент застройки участка	%	70	50	50	30	-	-
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель	м	5; 1 (для встроенно-пристроенных или отдельно стоящих гаражей)	3	3	3	-	-

не установлен линией регулирующего застройки)							
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	0 (от боковой границы земельного участка, смежной с земельным участком, застроенным или предназначенным для застройки индивидуальным блоком в блокированном жилом доме); 1 (при обязательном наличии противопожарной стены соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)	8	8	12	-	-
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	6 (если иное не определено линией регулирующего застройки)	10	10	20	-	-
Максимальная высота строений	м	13	21	21	35	-	-
Параметры благоустройства в пределах земельных участков							
Максимальная высота ограждения:	м	-					
а) вдоль улиц и проездов;		-	Без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев			-	-
б) между соседними участками с передней стороны дома, выходящей на улицу и проезд;		-	0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев			-	-
в) между соседними участками с задней стороны дома;		-	0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;			-	-

г) в остальных случаях		0,6, неглухое для озелененных площадок;	-	-
		1,8, неглухое для детских и парковочных площадок;	-	-
		4, неглухое для спортивных площадок	-	-

Примечания к таблице:

Примечание 1. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

При комплексной застройке двумя и более жилыми домами блокированной жилой застройки для земельных участков жилого дома блокированной жилой застройки проектом межевания территории могут быть определены иные передняя, задняя и боковые границы земельного участка. При этом передняя граница земельного участка может выходить не только на территорию общего пользования, но и на земельные участки, предназначенные для внутреннего проезда.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

ЖЗИ - зона малоэтажной смешанной жилой застройки
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона ЖЗИ аналогична зоне ЖЗ в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ж4 - зона среднеэтажной жилой застройки

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- магазины;
- общественное питание;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- оказание услуг связи;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи;
- хранение автотранспорта;
- магазины.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- стационарное медицинское обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- религиозное использование;
- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории;

- гостиничное обслуживание;
- государственное управление;
- общежития.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства				
		малоэтажная многоквартирная жилая застройка	среднеэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	магазины (основной разрешенный вид использования)	общественное питание (основной разрешенный вид использования)
1	2	3	4	5	6	7
Предельные размеры земельных участков						
Минимальный размер	кв. м	600	1200	1800	-	-
Максимальный размер	кв. м	-	-	-	-	-
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков						
Общая площадь	кв. м	-	-	-	До 1000	До 300
Предельное количество этажей	шт.	-	-	До 10	-	-
Максимальный процент застройки участка	%	50	50	30	-	-
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3	3	-	-
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8	8	12		
Минимальный	м	10	10	20	-	-

отступ строений от задней границы участка						
Максимальная высота строений	м	21	21	35	-	-
Параметры благоустройства в пределах земельных участков						
Максимальная высота ограждения:	м					
а) вдоль улиц и проездов;		Без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;			-	-
б) между соседними участками с передней стороны дома, выходящей на улицу и проезд;		0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;			-	-
в) между соседними участками с задней стороны дома;		0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;			-	-
г) в остальных случаях		0,6, неглухое для озелененных площадок 1,8, неглухое для детских и парковочных площадок; 4, неглухое для спортивных площадок			-	-

Примечания к таблице:

Примечание 1. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

Ж4И - зона среднеэтажной жилой застройки
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона Ж4И аналогична зоне Ж4 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ж5 - зона многоэтажной жилой застройки

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- магазины;
- общественное питание;
- обеспечение занятий спортом в помещениях;
- площадки для занятий спортом;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- оказание услуг связи;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи;
- хранение автотранспорта;
- магазины.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- общественное питание;

- бытовое обслуживание;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- стационарное медицинское обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- религиозное использование;
- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории;
- гостиничное обслуживание;
- государственное управление;
- общежития.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства			
		среднеэтажная жилая застройка	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	магазины (основной разрешенный вид использования)	общественное питание (основной разрешенный вид использования)
1	2	3	4	5	6
Предельные размеры земельных участков					
Минимальный размер	кв. м	1800	2200	-	-
Максимальный размер	кв. м	-	-	-	-
Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах земельных участков					
Общая площадь	кв. м	-	-	До 1000	До 300
Предельное количество этажей	шт.	Более 6	До 20 (для основного вида)	-	-
Максимальный процент застройки участка	%	30	20	-	-

Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3	3	-	-
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	12	12		
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20	20	-	-
Максимальная высота строений	м	35	100	-	-
Параметры благоустройства в пределах земельных участков					
Максимальная высота ограждения:	м				
а) вдоль улиц и проездов;		Без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;		-	-
б) между соседними участками с передней стороны дома, выходящей на улицу и проезд;		0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;		-	-
в) между соседними участками с задней стороны дома;		0,6, неглухое или без ограничения высоты в виде кустарников и деревьев;		-	-
г) в остальных случаях		0,6, неглухое для озелененных площадок; 1,8, неглухое для детских и парковочных площадок; 4, неглухое для спортивных площадок		-	-

Примечания к таблице:

Примечание 1. Показатели, не урегулированные в настоящей таблице, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая

большой своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

**Ж5И - зона многоэтажной жилой застройки
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры**

Зона Ж5И аналогична зоне Ж5 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Д2 - зона обслуживания населения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- государственное управление;
- банковская и страховая деятельность;
- проведение научных исследований;
- магазины;

- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- спорт;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- общежития;
- гостиничное обслуживание;
- служебные гаражи;
- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- рынки;
- религиозное использование;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка транспортных средств;
- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта;
- стационарное медицинское обслуживание;
- медицинские организации особого назначения.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка" и "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

Для вида разрешенного использования "бытовое обслуживание", за исключением зданий бань, химчисток и прачечных, устанавливается предельный параметр высоты - до двух этажей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

5. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

Д2И - зона обслуживания населения на территориях
действия ограничений по условиям охраны памятников
истории и культуры

Зона Д2И аналогична зоне Д2 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ввиду расположения зоны Д2И на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Общественно-деловые зоны

ДИ - зона Государственного историко-культурного и
художественного музея-заповедника "Казанский Кремль"

В данной зоне расположены объекты, включенные в списки памятников истории и культуры федерального и республиканского значения. Виды их использования, а также параметры и характеристики изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об охране и использовании памятников истории и культуры.

ДА - зона делового ядра центра города

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- государственное управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- проведение научных исследований;

- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- рынки;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- оказание услуг связи;
- религиозное использование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- развлекательные мероприятия;
- спорт;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- гостиничное обслуживание;
- служебные гаражи;
- благоустройство территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- площадки для занятий спортом;
- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- рынки;
- социальное обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- общежития;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка автомобилей;

- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка" и "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

5. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

ДАИ - зона делового ядра центра города
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона ДАИ аналогична зоне ДА в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ввиду расположения зоны ДАИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

ДК - зона коммерческого ядра центра города

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- государственное управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- банковская и страховая деятельность;
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];

- рынки;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- оказание услуг связи;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- религиозное использование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- развлекательные мероприятия;
- спорт;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- общежития;
- гостиничное обслуживание;
- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- площадки для занятий спортом;
- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- социальное обслуживание;
- стационарное медицинское обслуживание;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка автомобилей;
- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования "малоэтажная

многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка" и "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

5. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

ДКИ - зона коммерческого ядра центра города
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона ДКИ аналогична зоне ДК в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ввиду расположения зоны ДКИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Д1 - зона коммерческой и деловой активности

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- государственное управление;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- бытовое обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;

- оказание услуг связи;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- развлекательные мероприятия;
- спорт;
- гостиничное обслуживание;
- обслуживание железнодорожных перевозок;
- обслуживание перевозок пассажиров;
- водный транспорт;
- служебные гаражи;
- благоустройство территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- религиозное использование;
- общежития;
- рынки;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка автомобилей;
- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка" и "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

Для вида разрешенного использования "бытовое обслуживание", за исключением зданий бань, химчисток и прачечных, устанавливается предельный параметр высоты - до двух этажей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

5. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

Д1И - зона коммерческой и деловой активности
на территориях действия ограничений по условиям
охраны памятников истории и культуры

Зона Д1И аналогична зоне Д1 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ввиду расположения зоны Д1И на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Зоны специального назначения

Д3 - зона специального назначения

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение внутреннего правопорядка;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение обороны и безопасности;
- обеспечение вооруженных сил;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;

- деловое управление;
- государственное управление;
- банковская и страховая деятельность;
- религиозное использование;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- спорт;
- образование и просвещение;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- магазины;
- социальное обслуживание;
- здравоохранение;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- гостиничное обслуживание;
- общежития;
- служебные гаражи;
- обеспечение научной деятельности;
- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории;
- ритуальная деятельность.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) для видов разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка", "среднеэтажная жилая застройка" и "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" определяются по значениям, установленным в таблицах к зонам ЖЗ, Ж4, Ж5 для данных видов разрешенного использования соответствующей этажности.

Для вида разрешенного использования "бытовое обслуживание", за исключением зданий бань, химчисток и прачечных, устанавливается предельный параметр высоты - до двух этажей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции), установленные в настоящих Правилах, не распространяются на объекты, строительство которых завершено до утверждения настоящих Правил, при реконструкции таких объектов, предусматривающей организацию входных узлов, не влекущую увеличение внутренней площади объекта.

5. Показатели параметров плотности жилищного фонда (общей площади квартир) земельного участка многоквартирного жилого дома (плотность застройки участка) устанавливаются в местных нормативах градостроительного проектирования.

Отклонение от данных параметров, равно как и от параметра количества парковочных мест, разрешается в порядке, установленном статьей 44.4 настоящих Правил.

ДЗИ - зона специального назначения на территориях
действия ограничений по условиям охраны
памятников истории и культуры

Зона ДЗИ аналогична зоне ДЗ в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости, за исключением минимальных отступов строений от передних, боковых и задних границ земельного участка для всех видов жилых домов. При этом размещение объектов капитального строительства должно осуществляться с соблюдением ограничений, связанных с принципами строительства на исторических территориях, установленных в проектах зон охраны.

Ввиду расположения зоны ДЗИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Производственные зоны

КС - зона коммунально-складская

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- склады;
- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- стоянки транспорта общего пользования;
- оборудованные площадки для занятия спортом;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка транспортных средств;
- магазины;
- общественное питание;
- деловое управление;
- проведение научных исследований;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- внеуличный транспорт;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- бытовое обслуживание;
- связь.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- рынки;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- религиозное использование;
- общежития;
- развлекательные мероприятия;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- цирки и зверинцы;
- ритуальная деятельность;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение обороны и безопасности;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- бытовое обслуживание;
- спорт.

2. Для основного вида разрешенного использования "бытовое обслуживание", за исключением зданий бань, химчисток и прачечных, устанавливается предельный параметр высоты - до двух этажей.

3. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

КСИ - зона коммунально-складская на территориях
действия ограничений по условиям охраны
памятников истории и культуры

Зона КСИ аналогична зоне КС в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны КСИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

П1 - зона предприятий незначительного отрицательного
воздействия на среду (V класса опасности)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;
- пищевая промышленность;
- научно-производственная деятельность;
- склады;
- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- стоянки транспорта общего пользования;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка транспортных средств;
- магазины;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- деловое управление;
- проведение научных исследований.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- гостиничное обслуживание;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственная деятельность;
- недропользование;
- тяжелая промышленность;

- автомобилестроительная промышленность;
- нефтехимическая промышленность;
- строительная промышленность;
- магазины;
- общежития;
- религиозное использование;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- развлекательные мероприятия;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- ритуальная деятельность;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение обороны и безопасности.

2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

П1И - зона предприятий незначительного отрицательного воздействия на среду (V класса опасности) на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Зона П1И аналогична зоне П1 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны П1И на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

П2 - зона предприятий среднего и сильного отрицательного воздействия на среду (II - IV классов опасности)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- производственная деятельность;
- недропользование;
- тяжелая промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;

- пищевая промышленность;
- нефтехимическая промышленность;
- строительная промышленность;
- научно-производственная деятельность;
- склады;
- хранение автотранспорта;
- служебные гаражи;
- стоянки транспорта общего пользования;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- заправка транспортных средств;
- магазины;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- деловое управление;
- проведение научных исследований.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- деловое управление;
- гостиничное обслуживание;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- общежития;
- религиозное использование;
- объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)];
- развлекательные мероприятия;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- ритуальная деятельность;
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;
- обеспечение обороны и безопасности;
- специальная деятельность.

2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

Рекреационные зоны

Р1 - особо охраняемые природные территории

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков, расположенных в границах таких территорий, настоящими Правилами не устанавливается, а определяется в индивидуальном порядке применительно к каждой территории уполномоченными органами в порядке, установленном законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Р2 - зона парков

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- парки культуры и отдыха;
- цирки и зверинцы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- природно-познавательный туризм;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- развлекательные мероприятия;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- служебные гаражи;
- площадки для занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спорт;
- туристическое обслуживание;
- санаторная деятельность;
- магазины;
- религиозное использование.

2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества

парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

Р2И - зона парков на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры

Зона Р2И аналогична зоне Р2 в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны Р2И на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Р3 - зона рекреационно-ландшафтная

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- охрана природных территорий;
- природно-познавательный туризм;
- парки культуры и отдыха;
- цирки и зверинцы;
- водный спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- благоустройство территории;
- служебные гаражи;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- развлекательные мероприятия;
- площадки для занятий спортом.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдых (рекреация);
- туристическое обслуживание;
- санаторная деятельность;
- религиозное использование;
- гостиничное обслуживание;
- спорт;
- общественное питание;
- благоустройство территории;
- хранение автотранспорта;

- стоянки транспорта общего пользования;
- воздушный транспорт.

2. Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормативами местного проектирования мест временного и постоянного хранения автомобилей (машино-мест) на территории г. Казани.

При проектировании необходимого для эксплуатации объекта капитального строительства количества парковочных мест учитываются машино-места, запроектированные (имеющиеся) в паркингах, гаражах, стоянках постоянного хранения автомобилей, строительство (наличие) которых предусматривается проектом планировки территории для обеспечения данного объекта капитального строительства, при этом получение разрешения на отклонение от параметров по количеству парковочных мест не требуется.

**РЗИ - зона рекреационно-ландшафтная на территориях
действия ограничений по условиям охраны
памятников истории и культуры**

Зона РЗИ аналогична зоне РЗ в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Ввиду расположения зоны РЗИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры здесь должны соблюдаться дополнительные требования, определенные статьей 64, - требования сомасштабности построек сложившемуся архитектурному окружению и требования к декорированию фасадов.

Р4 - зона коллективных садов

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- ведение садоводства;
- ведение огородничества;
- земельные участки общего назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- служебные гаражи;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- хранение автотранспорта;
- благоустройство территории.

2. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров	Единицы измерения	Значения параметров применительно к основному виду разрешенного использования "ведение садоводства"
Предельные размеры земельных участков		
Минимальный размер	кв. м	400
Максимальный размер	кв. м	-

Значения параметров применительно к объектам капитального строительства, соответствующим виду разрешенного использования "ведение садоводства"			
Виды параметров	Единицы измерения	Жилой дом	Садовый дом
1	2	3	4
Общая площадь	кв. м	0	50
Максимальный процент застройки участка	%	0	30
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	-	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	-	1 (при обязательном наличии противопожарной стены соответствующей степени огнестойкости); 5 (в иных случаях)
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	-	6

Примечание. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования, в том числе на территорию общего пользования садового или дачного некоммерческого объединения граждан. У земельного участка может быть несколько передних границ.

Задняя граница земельного участка - это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

3. Нормы парковки.

Ведение садоводства: 1 машино-место.

СХ - зона сельскохозяйственных угодий

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство;
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- овощеводство;
- садоводство;
- охрана природных территорий.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- благоустройство территории.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- животноводство;
- магазины;
- пчеловодство.

2. Предельные размеры земельных участков: минимальный размер земельного участка - 10 га.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, общие для всех видов разрешенного использования и всех видов территориальных зон

1. Архитектурные решения объектов капитального строительства должны соответствовать установленным требованиям и статьям 44.1 и 44.2 настоящих Правил.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не установленные в соответствии с пунктами 3 и 4 статьи 29 настоящих Правил, не подлежат установлению.