ДОПОЛНЕННАЯ И ИСПРАВЛЕННАЯ редакция от 18.12.2012

**РАЗРЕШИТЬ ИСПОЛЬЗОВАТЬ**

**Александр Борознов**

Мы пока ещё не переселяемся в космос, а живём на Земле и строим свои дома на тверди, в приземном пространстве. Эти территории, земли надо обустраивать и развивать, что называется пространственным развитием, включая пространственное (территориальное) планирование и зонирование, или градоустройством, градостроительством, и приводит к образованию объектов недвижимости и к необходимости осуществления правовых действий с ними. В этом правовом поле в РФ разработаны Земельный кодекс и Градостроительный кодекс. Из-за сложности модернизации законодательства в условиях смены формации с советской на рыночную, Градостроительный кодекс РФ разрабатывался и принимался дважды – последний в конце 2004 года. Земельный кодекс РФ был принят в 2001 году. С целью правки положений обоих кодексов в общей сложности на настоящий момент уже принято множество отдельных дополнительных законов (приближающееся по количеству к сотне) о внесении изменений в тексты и того и другого кодексов, но всё равно они ещё очень далеки от совершенства, и требуют дальнейших поправок. Градостроительный кодекс с трудом приживается в России. Перенесены на конец 2012 года требования об обязательном наличии во всех поселениях Генеральных планов и Правил землепользования и застройки. В тех городах и весях России, где эти документы уже приняты, они отличаются чрезмерной пестротой терминологии и несистемностью подходов к принципам зонирования, усугубляемые наличием нестыковок Градкодекса и Земкодекса.

Очередные (были и другие, не дошедшие до утверждения) изменения в Земкодекс были первоначально подготовлены Минэкономразвития РФ на тему *«категории земель».* На рассмотрение в Госдуму внесён законопроект (№ 50654-6)[[1]](#footnote-1) на эту тему, уже с подключением к предлагаемым изменениям ещё и Градкодекса, и других связанных правовых актов.

Категории декларированы действующим Земкодексом для разделения земель *«по целевому назначению»* (часть 1 статьи 7 Земкодекса). Однако, в соответствии с той же статьей, установленных категорий – целевого назначения земли не достаточно для определения *«правового режима земель»*. Правовой режим должен соответствовать (кроме категории земли) *«****виду разрешённого использования****»*. Вид разрешённого использования определяется *«****зонированием*** *территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливается федеральными законами* *и специальными законами»* (часть 2 той же статьи 7 Земкодекса). Очевидно, здесь Земкодекс имеет в виду положения Градкодекса, а именно – понятие *«****градостроительное зонирование****»*, целью которого является установление «***градостроительных регламентов***», состоящих, в первую очередь из *«****видов разрешённого использования*** *земельных участков»* (пункты 6-9 статьи 1 Градкодекса). Необходимо обратить внимание, что в статье 30, часть 6, пункт 1 Градкодекса и далее в его тексте употребляется расширенное понятие – *«виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства».*

В то же время в пункте 2 статьи 7 Земкодекса сказано следующее: *«Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с* ***классификатором****, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере* ***земельных отношений****».* Соответствующим органом власти в сфере земельных отношений (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) установлен Минэкономразвития РФ, а аналогичным органом в сфере градостроительства – Минрегион РФ.

Минэкономразвития в 2010 г. разработал проект «Классификатора видов разрешённого использования земельных участков», но он так и не был утверждён, очевидно, по причине многочисленных несуразностей. В 2012 году Минэкономразвития продолжил свою песню и подготовил проект «усовершенствованного» классификатора. С точки зрения архитектора-градостроителя классификатор содержит неприлично высокую степень неприемлемых формулировок. Виды разрешённого использования в проекте классификатора привязываются к земельным участкам без упоминания объектов капитального строительства – указываются *«виды деятельности правообладателя недвижимости»*, среди которых присутствует *«возведение, строительство, содержание и использование объектов и помещений»*. Многие специалисты не обращают внимание на отсутствие «объектов капитального строительства» в названии классификатора, а между тем, такое игнорирование одного из основных терминов-понятий Градкодекса, которое в нём употребляется вместе с понятием «виды разрешённого использования» – означает, что в головах разработчиков классификатора Градкодекс воспринимается, видимо, как документ если не сторонний по отношению к Земкодексу, то уж, по крайней мере, точно, как вторичный. Вторичность Градкодекса присутствует и в положениях указанного выше Законопроекта о категориях земель (и не только в них, а и в новых положениях о «градостроительном зонировании», о чём речь далее). Минрегион же в этом вопросе просто ушёл в тину. Здесь возникает болевая точка административной и сущностной нестыковки двух смежных сфер, двух кодексов (при участии третьего – Федерального закона от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об основных принципах организации местного самоуправления в РФ», в части статуса поселений – см. далее), и несогласованности двух административных органов, у которых, как у двух нянек – дитя (градостроительная деятельность) без глазу[[2]](#footnote-2). Эта нестыковка – источник возникновения вредоносных предложений по изменению Законодательства, в том числе и в части разделения земель по категориям.

Конкретно по предложениям Минэкономразвития на тему категорий земель – катализатором стала потребность и практика использования сельскохозяйственных территорий под жилую застройку (пожалуй, главный вид застройки[[3]](#footnote-3)).

Самые многочисленные свободные территории, которые можно теоретически отдать под застройку (прежде всего у нас сейчас имеется в виду, конечно доходная, коммерческая застройка), или предложить землю на продажу – это **поля**, которые являются землями, принадлежащими, согласно Земкодексу, к категории *«земли сельскохозяйственного назначения»*. Однако опять же по Земкодексу, под застройку может использоваться только категория *«земли* ***населённых пунктов****»*. То есть требуется изменить категорию с одной на другую, что при нашей забюрокраченности и коррупции весьма непросто. В Градкодексе четыре раза (в ст. 9, 21, 25, 26) используется понятие *«перевода земель из одной категории в другую»* в статьях, посвящённых территориальному планированию. Территориальное планирование по Градкодексу направлено именно на определение **назначения** территорий (часть 1 ст. 9 Градкодекса), то есть и на определение **назначения земель** на уровне разработки Схем территориального планирования и Генеральных планов, в том числе, очевидно, и земель населённых пунктов**.** С другой стороны, в Законе № 131-ФЗ «О местном самоуправлении», и вслед за ним в Градкодексе понятие *«населённый пункт»* применяется уже преимущественно в политическом и историческом смысле, чем в территориальном. В этих правовых документах первично понятие *«****поселение****»*, но Земкодекс этого не учитывает. По территориям поселений– муниципальных образований, или частей поселений осуществляется и упомянутое уже «градостроительное зонирование» (оно же – разработка Правил **землепользования** и застройки – ПЗЗ).

Для «снятия» проблемы с категориями земель и их разрешённым использованием, указанным Законопроектом предлагается взамен семи категорий земель установить в Земкодексе (именно в нём!) 12 возможных однозначных территориальных зон. При этом в Земкодекс вводится следующее положение: *«Виды разрешенного использования земельных участков в границах территориальных зон, в отношении которых в соответствии с* [*законодательством*](consultantplus://offline/ref=EF065FAF0D82BBB3B2BA34094DBB898F0E4DC4A6DE2E3F203792AA4311D53905479625E8BFE424E6H8T1L) *о градостроительной деятельности устанавливаются регламенты использования территории, определяются такими регламентами в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков»*. Классификатор – тот самый! В соответствии с Законопроектом «**градостроительные** регламенты» превращаются (не везде – об этом дальше) в просто *«регламенты использования территории»*. Среди *«регламентов использования территории»* появляются такие, которые не относятся к устанавливаемым 12-ти территориальным зонам, например *«виды разрешённого использования лесов»*, *«виды деятельности на особо охраняемых природных территориях»* и некоторые другие, не понятно почему, исключённые из «партии» территориальных зон. Среди территориальных зон присутствуют зоны *«сельскохозяйственного назначения»*,а также, разумеется, и зоны *«жилые»*.Вроде бы всё очень миленько – процедуру, путём ликвидации категорий, которые необходимо было менять с одной на другую – упростили, инвесторы-девелоперы от этого в восторге, «[*законодательство*](consultantplus://offline/ref=EF065FAF0D82BBB3B2BA34094DBB898F0E4DC4A6DE2E3F203792AA4311D53905479625E8BFE424E6H8T1L) *о градостроительной деятельности»* упомянули,и сельскохозяйственные зоны при этом сохранили.

Однако теперь самое интересное: В виду ликвидации вместе с категориями земель главы Земкодекса «Земли сельскохозяйственного назначения» и переноса положений (далеко не всех) об использовании сельхозземель в новую статью *«Зоны* *сельскохозяйственного назначения»* в составе новой главы Земкодекса *«Разрешённое использование земельных участков, виды и состав территориальных зон»* – сельхозземли попали под *«****регламенты*** *использования территории»*. Чтобы связать концы, в Градкодексе появляются в дополнение к градостроительным регламентам под общим именем *«регламенты использования территории»* – ***«сельскохозяйственные регламенты»***!? (новая часть 5-1 в статье 30 Градкодекса и новая статья 36). В продолжение той же логики термин Градкодекса «градостроительное зонирование» заменяется на *«****территориальное*** *зонирование»*[[4]](#footnote-4). И просто убийственное – введение в Градкодекс положений об установлении территориальных зон *«виды и состав которых определены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации»* (новый текст части 4 ст. 30), об установлении границ территориальных зон с учетом *«определенных Земельным кодексом РФ территориальных зон»* (новый текст части 1 ст. 34 и ликвидация ст. 35), об использовании участков, на которые регламенты не распространяются или не устанавливаются *«в соответствии* *с Земельным кодексом Российской Федерации»* (новый текст части 7 ст. 36), и о самостоятельном выборе основных и вспомогательных видов разрешённого использования правообладателем участка *«за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации»* (новый текст части 4 ст. 37) – это, конечно «лебединая песня» Градостроительного кодекса в хищной пасти Кодекса земельного.

Но давайте копнём ещё глубже, туда, в землю.

Первое: Знаменательно то, что Законопроект допускает (с некоторыми оговорками) изменение вида территориальной зоны и регламента использования территории для сельскохозяйственных зон, то есть проблема защиты и сохранения ценных продуктивных сельхозугодий[[5]](#footnote-5) от застройки становится ещё более формальной в угоду предоставления полной воли коммерческому процессу.

Второе: В ст.1 Градкодекса «Основные понятия» вводится-таки понятие «населённый пункт» – очевидно в память о категории «земли населённых пунктов», хотя установление функциональных зон в документах территориального планирования и территориальных зон в картах градостроительного (территориального) зонирования, при наличии поселений и установленных границ поселений (включая городские округа) – дезавуируют потребность в градостроительной идентификации именно «населённого пункта». Возникают опасения – не будет ли это тоже запасной лазейкой для расширения застройки на сельхозземли в обход **зонирования** территорий.

Третье и главное: Градостроительство продолжает быть вторичным относительно сферы земельных отношений – территориальное планирование и градостроительное зонирование пристёгиваются, как дополнительный груз к земельным вопросам, не выстраиваясь в логичную единую цепь. Градостроительная деятельность не становится градостроительной **политикой**, не способствует сдерживанию стихии рыночных процессов, связанных с землей и недвижимостью. Чтобы навести здесь порядок следует максимально облегчить Земельный кодекс, изъяв из него все положения, содержащие нормы, регулирующие конкретное использование земель, нормы о территориальном зонировании и планировании, заменив их ссылками на соответствующие тематические кодексы и законы. Оставить в Земельном кодексе только нормы об учёте и регистрации земель, о сделках с землей, о налогообложении использования земель, о контроле соответствия использования земель требованиям кодексов и законов, регулирующих разные виды использования территорий.

Выстраивание цепи по звеньям требует обязательного чёткого и предметного понимания разницы между содержанием, целями **территориального планирования** и содержанием, целями **градостроительного зонирования**. Соответствующие документы должны разрабатываться в процессе **градостроительного проектирования**, прикладные методы которого представляют отдельную проблему. Нормативы градостроительного проектирования, их территориальная привязка, базовая унификация и учёт местных особенностей – это комплексная тема для анализа проблемы. [[6]](#footnote-6)

Сейчас оба вида документов, принимаемых в порядке «планирования и зонирования», в большинстве административно-территориальных образований мало отличаются по содержанию и форме. Есть множество парадоксальных примеров, когда Генеральный план поселения, города (городского округа) получается более содержательным и подробным, чем ПЗЗ. Причина этого – советское наследие, когда разрабатывался только один документ планирования и зонирования, называвшийся «Генеральным (проектным) планом» и для городов (населённых пунктов), и для районов, и для областей. Для городов часто разрабатывался даже «Генеральный план с проектом детальной планировки» (в одном флаконе). Старые проектировщики Генеральных планов (а новых-то нет, поскольку нет и учителей) не хотят ломать себя, не понимают куда «вставить» эти ПЗЗ и не могут разделить процесс («старый, добрый» Генеральный план) на два разных звена, но единой цепи.

Логика же действующего Градкодекса (которую, к сожалению трудно в нём отследить, и которую мало кто хочет видеть) состоит в том, что территориальное планирование – это схема, набросанная «крупными мазками»: минимум видов структуро- и средообразующих функциональных зон (назначения территорий-земель), зон с особыми условиями использования территории. и каркас транспортной, инженерной, социальной инфраструктуры, называемой Градкодексом «объектами местного, регионального и федерального значения» (см. статью 23 Градкодекса). При этом необходимо (хотя такого требования нет в Градкодексе сейчас), чтобы все документы территориального планирования одинаковых уровней имели единообразный вид, форму по всей стране. Прежде всего для их беспроблемной смысловой стыковки друг с другом, в том числе графической, но главное – для стыковки пространственного планирования, развития соседних территорий, регионов, всей страны, поскольку взаимовлияние соседних территорий и объектов не устраняется наличием линии границы между ними – чтобы не было схем, обрезанных по административной границе территориального образования.

Здесь стоит упомянуть принципы сформулированные в «Афинской хартии» совместно с противопоставляемыми им с недавнего времени идеями «Нового урбанизма»[[7]](#footnote-7). А именно – функциональное зонирование в составе территориального (пространственного) планирования, осуществляемое при разработке Генеральных планов поселений, необходимо устанавливать так, чтобы оно позволяло, не отменяя принципы «Афинской хартии» (директивность функционального зонирования), постепенно уточнять, конкретизировать зонирование территории на следующей за Генеральным планом стадии территориального зонирования – при разработке ПЗЗ с соблюдением принципов «Нового урбанизма» (следование вызовам времени и реальной жизни). Указанная парадигма достижима при осуществлении территориального- пространственного планирования укрупнёнными зонами с последующей конкретизацией, дроблением зон на основе жизненных вызовов и факторов в рамках прогрессивной стратегии «Город, как организм». Упоминание живого организма должно поддерживать тонус наличия соответствующих научных, политических, экономических, социальных обоснований, с использованием инструментария профессионалов-экспертов-урбанистов, которые должны быть более убедительными и влиятельными, чем давление жизненных вызовов «девелоперских» проектов и высокодоходных быстрых коммерческих инвестиций с целью минимизации таких факторов.

В отличие от территориального планирования, **для карт зонирования**, с учётом утверждённых Генеральных планов поселений, то есть на основе **установленных ими функциональных зон** – необходимо установить в Градкодексе свободу **разработки** **ПЗЗ любыми разрозненными фрагментами территории зонирования**, как мелкими, так и крупными с возможностью разной степени детализации регламентов для разных фрагментов территории. Карты градостроительного зонирования в ПЗЗ целесообразно детализировать только до той степени, которая максимально будет достижима, оправдана и обоснована определённой временн**о**й ситуацией, обусловленной необходимостью применения ПЗЗ на территории застройки или реконструкции. При отсутствии необходимых оснований ПЗЗ не надо разрабатывать вообще, или разрабатывать обобщённо, с укрупнёнными территориальными зонами и с усреднёнными градостроительными регламентами. Карты ПЗЗ могут и должны постепенно **конкретизироваться** (но ни в коем случае **не** изменяться принципиально **!!!**) практически до бесконечности. Но если уж конкретные зоны и регламенты утверждены, то обязаны вместе с установленными градостроительными регламентами действовать без изменений (не считая их конкретизации и изменения вместе с изменением функциональной зоны в Генеральном плане) на очень длительный срок (порядка 30-50-ти лет). Такой мораторий необходим для придания и сохранения смысла институту градостроительных регламентов – в целях максимально ответственного подхода к установлению градостроительных регламентов и, самое главное, к **их исполнению**. Иначе их нельзя называть Правилами – правила потому таковыми и являются, что их нужно **соблюдать, а не изменять**. Степень детализации карт ПЗЗ для разных территорий, в зависимости от продуманности и обоснованности Правил, может различаться в пределах одного поселения, не говоря уже о разных административно-территориальных образованиях. Всё это необходимо чётко отразить в Градкодексе, добавив в него соответствующие изменения. Общим во всех ПЗЗ должна быть терминология, принципы градостроительного зонирования, с употреблением одного, предельно понятного «языка», специально созданного для обеспечения возможности создавать и сравнивать градостроительные регламенты по всей стране без использования переводчиков, «просветителей» и для обеспечения процесса постепенной конкретизации правил. Но это ни в коем случае не означает, что сами правила, регламенты и зоны следует подгонять под один стандарт – все местные особенности подлежат учету, и только должны быть всего лишь изложены на одном языке. Один язык необходим, в том числе, и для удобства пользования установленным зонированием, столь уважаемых нынче инвесторов - не специалистов градостроителей. Это, кстати, один из элементов выбивания почвы из-под чиновничьей коррупции.

Что касается содержания текстовой части ПЗЗ – градостроительных регламентов, приходится ещё констатировать наличие проблемы их разделения с нормативами градостроительного проектирования, с техническими регламентами по безопасности, а также с правилами, нормативами, инструкциями по архитектурно-строительному проектированию объектов различного вида. Частое залезание в «чужую епархию» добавляет недопустимой мутности градостроительным регламентам, документам градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты и весь институт градостроительного (территориального) **зонирования – установления Правил землепользования и застройки** – является, пожалуй, главным достижением (к, сожалению, пока только теоретически) Градостроительного кодекса РФ. Необходимо реально поднять его на должную высоту, и закрепить, как флаг всей градостроительной деятельности.

Автор сформулировал некоторые предложения по решению вышеописанных **«земельно-градостроительных»** проблем. Итак:

Целесообразно разделить **земли** на две категории:

**Первая категория** – земли, предназначенные для **сохранения** и поддержания экологического и культурного (в расширенном смысле) пространства, связанного с соответствующей территорией, или в терминах градостроительства (градоустройства) – земли-территории, не подлежащие пространственному развитию, техногенному и индустриальному использованию. К ним необходимо отнести следующие территории- зоны, которые должны устанавливаться при разработке документов территориального (пространственного) планирования:

- сельскохозяйственные (**сельхозугодий**) и **лесохозяйственные** (лесного фонда)

территории (**СХЛ**);

- территории естественных **водных** объектов (водного фонда) (**ВОД**);

- территории сохранения и использования объектов **культурного наследия** (**ОКН**);

- **особо охраняемые природные** территории (**ОХП**).

Для этих территорий не требуется градостроительного (территориального) зонирования, то есть не требуется установления градостроительных регламентов – видов разрешённого использования. В терминологии частей 4 и 6 статьи 36 Градкодекса – это те земли, *«земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется или градостроительный регламент не устанавливается»* (предлагается внести соответствующую конкретику в эту статью Градкодекса). Использование перечисленных земель первой категории будет определяться непосредственно их наименованием, с применением и исполнением положений действующего в соответствующих сферах жизнедеятельности законодательства (лесного кодекса, водного кодекса, природоохранного, охраны объектов культурного наследия, защиты и сохранения ценных сельхозугодий).

**Вторая категория** – земли, предназначенные для пространственного **развития** их территорий, подлежащие застройке, техногенному, индустриальному использованию. Это следующие территории, функциональные зоны, которые должны устанавливаться (так же, как и земли первой категории) при разработке документов территориального (пространственного) планирования:

- **селитебные** функциональные зоны (с **жилой** застройкой) (**ДЖС**);

- функциональные зоны **общественно-деловых центров и комплексов** (**ОБД**);

- функциональные зоны **инженерной и транспортной инфраструктуры**, включая

санитарно-защитные зоны (в том числе зоны линейных объектов) (**ТРН**);

- **рекреационные** функциональные зоны (в том числе в составе природных территорий,

исключая особо охраняемые) (**РЕК**);

- **индустриально- производственные** функциональные зоны (в том числе

**агро**индустриальные), включая санитарно-защитные зоны (**ИПР**);

- **специальные** функциональные зоны (**СПЦ**).

Для этих функций требуется градостроительное (территориальное) зонирование (разработка Правил землепользования и застройки – ПЗЗ, с установлением территориальных зон с градостроительными регламентами, в том числе с *«****видами разрешенного использования*** *земельных участков и объектов капитального строительства»*) в соответствии с Градкодексом.

Земли этой второй категории, в отличие от земель первой категории (часть которых может располагаться на *«межселенных территориях»* – термин из Закона № 131-ФЗ «О местном самоуправлении»), в обязательном порядке должны располагаться на территории **поселений** (за исключением расположенных на межселенных территориях населённых пунктов и особых объектов).

«Селитебные функциональные зоны с жилой застройкой» кроме жилых домов, естественно включают объекты общественно-деловой и другой инфраструктуры, необходимые жителям этих домов.

**Категория *«земли населённых пунктов»* при этом упраздняется логично**.

Существующая категория «резервные земли» может остаться для земель, расположенных на межселенных территориях, не отнесённых к первой категории земель.

В целях градостроительного зонирования – для установления территориальных зон и видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – предлагается сформировать **15 групп видов разрешённого использования**, которые при назначении конкретной территориальной зоны могут быть подвергнуты дальнейшему дроблению:

**Жилые дома и жилые комплексы - ж**

**Объекты просвещения, образования, воспитания и физкультуры - 1**

**Объекты здравоохранения и социальной помощи - 2**

**Транспортные и транспортно-инженерные объекты\* - 3**

**Объекты ландшафтной архитектуры - 4**

**Объекты промышленно-технологические и прикладного назначения \* - 5**

**Объекты по защите граждан, национальной безопасности, изучению и**

**защите окружающей среды - 6**

**Административные, офисно-рабочие объекты - 7**

**Объекты потребительской торговли и бытовых услуг - 8**

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты - 9**

**Объекты временного проживания, отдыха и туризма - (8)в**

**Церковные, религиозные объекты – (1)ц**

**Объекты уличного дизайна и благоустройства, временные некапитальные объекты - (4)г**

**Уникальные градостроительные комплексы - у**

**Многофункциональные объекты-комплексы (нежилого основного назначения) -** **мфк**

**Указанные цифровые и буквенные индексы, а также некоторые другие буквенные индексы применяются при идентификации территориальных зон.**

**звёздочка**\* указывает на необходимость учёта наличия у данной группы объектов дополнительного разделения, которое осуществляется по классам вредности и размерам санитарно-защитной зоны (зоны безопасности) этих объектов

С дроблением групп видов разрешённого использования на более конкретизированные виды использования (типы объектов) – можно сформировать **«Общий перечень»** из **124** пунктов - **видов разрешённого использования**, предлагаемый автором (см. врез **А**).

С использованием составных наименований видов разрешённого использования, в том числе некоторых, образованных при дроблении групп, с учётом логичных сочетаний для каждой функциональной зоны – целесообразно сформировать перечень из 26 типов **укрупнённых территориальных зон** (уже **не «**функциональных зон»):

- **5 типов** **территориальных зон в селитебных функциональных**

**зонах (с жилой застройкой):**

**ДЖС-ж -** территориальная зона размещения жилых комплексов и домов**;**

**ДЖС -1-2 -** территориальная зона размещения объектов просвещения, образования,

воспитания, здравоохранения и социальной помощи**;**

**ДЖС -3 -** территориальная зона размещения транспортных объектов**;**

**ДЖС -4 -** территориальная зона размещения объектов ландшафтной архитектуры**;**

**ДЖС -6-7-8-9 -** территориальная зона размещения объектов потребительской торговли,

бытовых услуг, проведения общественных мероприятий и административных

объектов**;**

- **8 типов** **территориальных зон в функциональных зонах общественно-деловых**

**центров и комплексов:**

**ОБД-1 -** территориальная зона размещения объектов просвещения, образования,

воспитания и физкультуры**;**

**ОБД-1ц -** территориальная зона размещения церковных, религиозных объектов**;**

**ОБД-2 -** территориальная зона размещения объектов здравоохранения и социальной

помощи**;**

**ОБД-3 -** территориальная зона размещения транспортных объектов**;**

**ОБД-4 -** территориальная зона размещения объектов ландшафтной архитектуры**;**

**ОБД-5-6-7 -** территориальная зона размещения офисно-рабочих, административных

объектов и объектов связи**;**

**ОБД-4-8-9 -** территориальная зона размещения объектов потребительской торговли,

зрелищных, досуговых, для проведения массовых мероприятий, объектов

временного проживания, многофункциональных объектов-комплексов**;**

**ОБД-ж** - территориальная зона размещения отдельно стоящих жилых домов

(существующих в границах функциональной зоны общественно-деловых центров и

комплексов)

**- 3 типа территориальных зон в функциональных зонах транспортно-инженерной**

**инфраструктуры, включая санитарно-защитную зону объектов,**

**размещаемых в этой зоне:**

**ТРН-пас -** территориальная зона размещения объектов для пассажиров транспорта**;**

**ТРН-3 -** территориальная зона размещения транспортных и транспортно-инженерных

объектов**;**

**ТРН-4 -** территориальная зона размещения объектов ландшафтной архитектуры (в том

числе в границах территорий общего пользования улично-дорожной сети, а также в

санитарно-защитных зонах транспортных объектов)**;**

**- 2 типа территориальных зон в рекреационных функциональных зонах** (в том

числе в составе природных территорий)**:**

**РЕК-2-8 -** территориальная зона размещения объектов здравоохранения, отдыха и

туризма, периодического проживания**;**

**РЕК-4 -** территориальная зона размещения объектов ландшафтной архитектуры**;**

**- 2 типа территориальных зон в индустриально-производственных (в том числе**

**агроиндустриальных) функциональных зонах, включая**

**санитарно-защитную зону объектов, размещаемых в этой зоне:**

**ИПР-5 -** территориальная зона размещения объектов промышленно-технологических

(включая агроиндустрию) и прикладного назначения**;**

**ИПР-сзз -** территориальная зона размещения офисно-рабочих объектов, потребительской

торговли, объектов транспорта иландшафтной архитектуры в санитарно-

защитных зонах предприятий**;**

**- 6 типов территориальных зон в специальных функциональных зонах:**

**СПЦ-у -** территориальная зона размещения уникальных градостроительных комплексов**;**

**СПЦ-2 -** территориальная зона размещения объектов здравоохранения и социальной

помощи**;**

**СПЦ-5-8 -** территориальная зона размещения дачно-садово-огородных объектов**;**

**СПЦ-5-6 -** территориальная зона размещения промышленно-технологических объектов,

изучения и защиты окружающей среды**;**

**СПЦ-6 -** территориальная зона размещения объектов по защите граждан, национальной

безопасности**.**

**Цифры в индексе – номера групп видов разрешённого использования, из которых взяты наименования типов зон**

Эти 26 типов зон могут использоваться (кроме градостроительного зонирования) для установления ставок земельного налога и кадастровой стоимости земли соответствующего использования.

С использованием всех 124-х видов разрешённого использования (см. врез **А**) сформирован **«Классификатор»**, состоящий из 102 типов конкретизированных территориальных зон (см врез **В)**. «Классификатор» представляет, на взгляд автора, все **целесообразные сочетания** видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, включая их разделение на основные виды разрешённого использования, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешённого использования (см. ст. 37 Градкодекса).

(«Классификатор» имеется также в формате эл. таблицы «EXEL»).

Естественно автор не может настаивать на использовании «один к одному» предлагаемых перечня и классификатора – в нашей большой стране имеется огромное многообразие местных условий, которые необходимо учитывать при планировании и зонировании. Однако, при формировании предложений, с учётом практики изучения автором доступных принятых уже в России Генеральных планов и Правил землепользования и застройки различных поселений, преследовались следующие основные цели:

- приведение логики зонирования в составе территориального планирования, логики градостроительного зонирования (в рамках фундаментальных положений, установленных Градостроительным кодексом РФ и другими законами и кодексами РФ) к максимально **лаконичной**, но одновременно **ёмкой и универсальной** форме, доступной для понимания и применения не только юристам и узким специалистам, но простым правообладателям, приобретателям недвижимости;

- изъятие из практики градостроительства **терминологии** советского хозяйствования и коммунистической идеологии и переход на термины современного общественного устройства;

- **систематизация** всех возможных сочетаний функционального использования территорий, в том числе с введением современных и актуальных функций.

В качестве примеров, иллюстрирующих изложенные цели:

Наверняка у кого-то может возникнуть вопрос – «а где же объекты культуры?». Ответ на него такой: культурным может быть и отхожее место, но не всякий концертный зал, театр и клуб можно по фактически происходящему в них действу назвать культурными – да, досуговыми объектами, но название «дом культуры» не гарантирует соответствующее наполнение. А вот «культурно-познавательный клуб» уже имеет шанс, и тем более «физическая культура» - это вполне конкретно, и, в отличие от «спорта», в основном не имеет коммерческой и профессиональной направленности.

Другой пример: Предложения по сужению применения термина «коммунальный». Это слово имеет с одной стороны очень нечёткую расшифровку в словарях, а с другой стороны ему присуща ярко выраженная советская окраска – перефразируя известное выражение – «всё вокруг коммунальное – всё вокруг ничьё». Хотя сейчас ничего ничьим уже не бывает и весьма зубастые и ненасытные собственники только лишь прикидываются коммунально- розово-пушистыми. Понятие «коммунальный» предлагается максимально конкретизировать и приблизить к «инженерной инфраструктуре», «благоустройству» и другим прикладным потребностям, технологиям и системам, а в связке «промышленно-коммунальный» заменить на обобщающий, но в то же время более содержательный термин **«индустриальный»**.

Ещё предлагается обратить особое внимание на внедрение **«ландшафтной архитектуры»**, а также на замену связки «оборона, безопасность и органы внутренних дел» на связку **«защита граждан и национальная безопасность»**.

Автор надеется, что данные предложения по классификации функциональных и территориальных зон, видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть закреплены официально утвержденными нормативно-методическими документами (с корректировкой положений статьи 35 Градкодекса). Но и тут проблема – кто должен готовить эти документы? Про нерадивых «нянек» – Минэкономразвития и Минрегион, было сказано в начале настоящей статьи. Поэтому в качестве финального пожелания прозвучит лозунг: **«Даёшь Министерство пространственного развития и инфраструктуры территорий РФ!»**

**Врез А**

**редакция от 12.07.12**

***Общий перечень***

***видов разрешённого использования***

***земельных участков и объектов капитального строительства***

*и их индексов*

*(включая многофункциональные комплексы – мфк)*

**Жилые дома и жилые комплексы – 000-ж :**

001 - усадебные комплексы (жилой особняк, изба на выделенном приусадебном

участке с вспомогательными хозяйственными и подсобными

постройками и объектами, в т.ч. с мастерской, с баней, гаражом,

колодцем, надворным туалетом, септиком, с помещениями для

содержания домашних животных, скота и птицы, домами гостевыми и

для обсуживающего персонала, спортсооружениями, объектами

инженерного обеспечения и ландшафтной архитектуры, а также с

другими объектами сельскохозяйственного и ремесленного назначения

подсобного хозяйства жителей усадебного комплекса, имеющими

санитарно-защитную зону в пределах границ придомового

(приусадебного) участка);

002 - жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным

хозяйством одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и

блокированные через брандмауэр одноквартирные дома-секции (таунхаусы);

003 - жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса

(рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей),

принадлежащего жителям дома, во встроено-пристроенных или в

отдельно расположенных помещениях и сооружениях жилого

комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной,

сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих санитарно-

защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка;

004 - жилые многоквартирные многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и

малоэтажные дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров),

являющиеся общими для двух или нескольких квартир (в т.ч. с

нежилыми помещениями вспомогательного назначения);

005 - жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с

малым придомовым участком;

010 - жилые многоквартирные многоэтажные и среднеэтажные (от 4-х эт.) дома

**периметральной застройки жилого квартала** **с нежилыми нижними**

**этажами, в т.ч. встроенно-пристроенными** с размещением в них

объектов следующих **условно** разрешённых видов общественно-

делового использования:

**Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры:**

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно- просветительные

детско- юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты -101

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы, культурно-

познавательные клубы, филармония, планетарий -110

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты,

тренировочные спортивные залы -120

**Объекты здравоохранения и социальной помощи:**

- медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч. ветеринарные для домашних

животных), объекты социального медицинского обеспечения (в.т.ч. молочные кухни, аптеки),

станции донорства крови -210

**Объекты по защите граждан, национальной безопасности:**

- объекты подразделений полиции, общественной безопасности -602.

**Административные, офисно- рабочие объекты:**

- обеспечивающие трудовую занятость местных жителей офисы, конторы, рабочие помещения,

мастерские организаций и лиц коммерческой, финансовой, предпринимательской,

хозяйственной, гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной, масс-медиа

деятельности,**не**специальных исследовательских, конструкторских организаций -720

- обслуживающие местных жителей и работников отделения финансово- кредитных, страховых,

регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы, отделения почтовые

и интернет-сервиса -725

- офисы органов управления и организаций, связанных с социальным и коммунальным

обслуживанием -729

- офисы органов местного, внутреннего и самоуправления,общественных организаций -730

**Объекты потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты,ярмарки, столовые- кухни- кулинарии- пекарни, кафе, объекты быстрого питания,

предприятия бытовых услуг малого бизнеса − ремонтно-технических домоустройства и быта,

ремесленных, ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия косметических- парикмахерских-

банных- спа услуг, полиграфических- фото услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные

мероприятия, букмекерские конторы, транспортные агентства, офисы туристических

организаций,ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п., общественные

туалеты -810

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных

мероприятий -950

099(мфк) - жилой комплекс многоквартирный с обслуживающими и

дополнительными функциями, в т. ч. офисными, с квартирами-

апартаментами (в т.ч. апарт-отель − гостиница с долгосрочно

арендуемыми номерами квартирного типа), когда площадь

помещений жилой функции составляет более 30%.

**Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры – 100 :**

101- ***дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные***

***образовательно-просветительные детско- юношеские учреждения и***

***объекты, детские дома, интернаты***;

104 - ***объекты среднего* *профессионального образования***;

106 - ***объекты высшего образования, дополнительного образования для взрослых***;

110 - библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные

залы, культурно- познавательные клубы, филармония, планетарий;

120 - физкультурно- оздоровительный центр и физкультурно- спортивные

образовательные объекты, тренировочные спортивные залы и

бассейны, спортивные, игровые площадки;

199(мфк) - ***университетский комплекс*** (***культурно- образовательно-***

***научный центр)***.

**Церковные, религиозные объекты – 100-ц :**

150 - храмы, часовни, молельные дома всех конфессий, в т.ч. с домами причта;

155(мфк) - религиозные комплексы – монастыри с проживанием послушников

и паломников, в т.ч. с объектами подсобного хозяйства

сельскохозяйственного и ремесленного назначения, подворья,

религиозные специальные учебные заведения, медресе, ашрамы и т.п.

**Объекты здравоохранения и социальной помощи – 200 :**

210 - ***медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч.***

***ветеринарные для домашних животных), клинические лаборатории,***

***объекты социального медицинского обеспечения (в.т.ч. молочные***

***кухни, аптеки), станции донорства крови***;

220 - профильные клиники-стационары, больницы, научно- медицинские

учреждения, родильные дома;

230 ***- станции скорой помощи***;

240 - лечебно-оздоровительный профилакторий, санаторий, учреждения

восстановительного и курортного лечения;

250 - ***социально- реабилитационные учреждения (медицинские***

***специнтернаты, хосписы, объекты гуманитарно- медицинской***

***помощи, ночлежки для бездомных и т.п.)***;

260 - клиники ветеринарные домашних животных, питомники и гостиницы

домашних животных, питомники голубиные, бездомных и лабораторных животных\*;

266 - объект, лаборатория санэпидемнадзора, инфекционная больница\*;

271 -морг, учреждение правовой патологоанатомической экспертизы\*;

278 - ***крематорий***\*;

287 - объекты захоронения (кладбище), кремации домашних животных\*;

288 – скотомогильник эпидемический\*;

299(мфк) ***- многопрофильный больничный комплекс, лечебно-***

***образовательный центр (медицинский университет)***.

**Транспортные и транспортно-инженерные объекты – 300 :**

301 -пешеходные переходы, мосты, эстакады, тоннели, пешеходные и велодорожки;

310 - ***инженерные технологические сооружения и объекты***

***автомобильного транспорта скоростного движения (в том числе***

***линейные - городские дороги, магистральные улицы, включая подземные)***;

315 - распределительная и подъездная улично-дорожная сеть;

320 - ***инженерные технологические сооружения и объекты железнодорожного,***

***рельсового городского*** ***внеуличного транспорта, метро, канатных дорог,***

***фуникулёров, монорельсов и т.п.***;

330 - ***инженерные технологические сооружения и объекты (в том числе***

***линейные) магистральных трубопроводов, ЛЭП***\*;

340 - ***инженерные технологические сооружения и объекты водного транспорта,***

***гидротехнические сооружения, дамба, шлюз***;

350- ***инженерные технологические сооружения и объекты воздушного транспорта,***

***взлётно-посадочные полосы, стоянки и эллинги воздушных судов (аэродром)***\*;

358 - вертолётные площадки\*;

360 - ***гаражи, паркинги, эллинги для стоянки автотранспортных и плавсредств***;

365(п) - ***подземные гаражи*, *паркинги, стоянки автомобильного***

***транспорта, размещаемые под объектами улично- дорожной сети***;

371 - топливозаправочные станции\*;

374 - техцентры продажи, проката и сервиса средств передвижения;

375 - авто- моторемонтные экспресс- мастерские, мойки;

377 - объекты технологического обслуживания транспортных средств и подвижного состава,

автопарки, депо рельсового и городского внеуличного транспорта, конечные

станции и площадки отстоя общественного транспорта;

380 - объекты эксплуатационно-ремонтные дорог и транспортных путей;

391 - ***пассажирский терминал, вокзал, причалы, станции (в т.ч.***

***городского внеуличного транспорта, метро)***;

395 - ***грузовой терминал, порт, станции, логистические центры***;

399(мфк) - ***транспортно- пересадочный узел – комплекс обслуживания пассажиров и***

***транспортных средств***.

**Объекты ландшафтной архитектуры – 400 :**

401 - ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские леса, сады***

***и парки (общего пользования), скверы, пешеходные набережные, бульвары***;

402(п) - **подземный** комплекс с функциями автопаркинга, торговыми, досуговыми

функциями, подземные общественные туалеты **под** рекреационными ландшафтными

участками, площадями, скверами, набережными, бульварами;

403 - ***рекреационные площади, памятники и мемориальные комплексы, объекты***

***городской скульптуры и монументально-декоративные объекты, фонтаны***;

405 - площади, площадки для проведения торжеств, массовых собраний и

зрелищных мероприятий;

409 - зоны отдыха на природе, площадки для пикника, площадки для загорания

и пляжи, станции проката вело- и плав- средств, спортинвентаря;

411 - ***кладбище***\*;

499(мфк) - тематический специальный парк- комплекс для посетителей, комплекс

парка- музея (в.т.ч. зоопарк, ботанический сад, музей- усадьба и др.).

**Объекты уличного дизайна и благоустройства, временные некапитальные объекты – 400-г :**

421 - газоны, цветники;

422 - утилитарные и инженерные объекты в составе благоустройства территории;

423 - мусоросборники, хозяйственные площадки, детские площадки;

424 - рекламно- информационные объекты;

425 - киоски, павильоны, навесы (в т.ч. остановочные общественного тр-та),

велопарковки, кабинные туалеты.

**Объекты промышленно-технологические и прикладного**

**назначения – 500 :**

510 - промышленные предприятия (заводы, фабрики, цеха, мастерские, базы и т.п.)

всех отраслей (производственные, сборочные, обрабатывающие, перерабатывающие,

эксплуатационно- ремонтные, внедренческие, обогатительные, заготовительные)

тяжёлой, авиационно-космической, лёгкой, строительной, химической,

полиграфической, пищевой промышленности, народных промыслов,

ремесленных производств, фабрики химчистки и прачечные\*;

518 - склады, хранилища\*;

519 - склады торгово- оптовые, фасовочные, промышленные холодильники;

520 - ***объекты и предприятия электро- и тепло- энергетики***\*;

522 - ***гидроэлектростанция с плотиной и водохранилищем***\*;

525 - ***объект атомной энергетики***\*;

527 - ***объекты и предприятия газоснабжения и газового хозяйства (в т.ч. линейные***

***и подземные)***\*;

530 - ***объекты и предприятия водоснабжения (в т.ч. линейные и подземные)***\*;

535 - ***объекты и предприятия водоотведения и очистки стоков (в т.ч. линейные***

***и подземные)***\*;

536 - септики приусадебные, выгребные ямы (с надворным туалетом);

538 - объекты наружного противопожарного водоснабжения - пожарные водоёмы и резервуары;

539 - колодцы для забора грунтовых вод, неартезианские скважины;

540 - предприятия, узлы, пункты объектов почты, связи и телекоммуникаций,

технические устройства и антенны сетей связи;

545 - антенное поле (пл. более 1 га), радиомачта (выс. более 100м), телебашня\*;

550 - предприятия, объекты недропользования, добычи первичных природных ресурсов\*;

559 - пункты, предприятия сбора и первичной сортировки рециклинговых

отходов потребления;

560 -научно-производственные объекты разработки и исследований специальных и опасных

передовых технологий (космических, глобальных, ядерных,

химических, биологических и др.)\*;

570 -объекты агроиндустрии, сельхозобъекты (животноводства, птицеводства, рыбоводства,

растениеводства, садоводства, пчеловодства и т.п., предприятия первичной

обработки агропродукции, объекты захоронения и переработки отходов предприятий

агроиндустрии)\*;

574 - садово-огородные участки личных подсобных хозяйств со

вспомогательными постройками;

575 -технологические объекты лесного, паркового, охотничьего хозяйства, в т.ч. с теплицами;

580 - объекты коммунальной инженерной инфраструктуры, в том числе

эксплуатационно- ремонтные;

584 - снегосвалки, снеготаялки;

599(мфк) - технопарк малого и среднего бизнеса (комплекс малых цехов, мастерских,

лабораторий, офисов и т.п.) когда площадь помещений производственной

функции составляет более 30%.

**Объекты по защите граждан, национальной безопасности, изучения и защиты окружающей среды – 600 :**

601 - ***объекты пожарных и спасательных служб, подразделений по***

***ликвидации последствий и предупреждения ЧС и катастроф***;

602 - ***объекты подразделений полиции, служб общественной безопасности***;

605 - ***объекты спецслужб государственной безопасности***;

611 - ***следственный изолятор, пенитенциарное учреждение***;

620 - объекты дислокации подразделений воинских частей армии и флота;

625 - военные специальные объекты, включая производство, испытание,

использование и уничтожение вооружения и боеприпасов\*;

630 - объекты пограничных воинских подразделений;

635 - объекты таможни;

640 - объекты размещения подразделений специализированной охраны;

650 - ***убежища ГО, хранилища стратегических резервов***;

660 - ***предприятия, полигоны и участки промежуточной обработки,***

***утилизации и захоронения отходов***\*;

680 - метеорологические станции и другие объекты мониторинга

окружающей среды;

690 - обсерватория, радиотелескопы и другие объекты изучения и освоения

дальнего космоса\*;

692 - объект управления полётами космических аппаратов, подготовки

космонавтов и др. объекты космической деятельности;

693 - ***объект подготовки и запуска космических аппаратов***

***(космодром), полигоны приземления космических аппаратов*** \*.

**Административные, офисно**-**рабочие объекты – 700 :**

710 - ***объекты органов государственной и представительной власти, управления***;

715 -  ***объекты судебных, прокурорских, следственных и надзорных органов***;

720 - офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц

коммерческой, финансовой, предпринимательской, хозяйственной,

гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной,

масс-медиа деятельности, **не**специальных исследовательских,

конструкторских организаций;

725 - обслуживающие юридических лиц и граждан (местных жителей и

работников) офисы финансово- кредитных, страховых,

регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы,

отделения почтовые и интернет-сервиса;

729 - офисы органов управления и организаций, связанных с социальным и

коммунально-бытовым обслуживанием;

730 -офисы органов внутреннего самоуправления, общественных организаций;

740 - ***инопредставительские, дипломатические объекты***;

750 - медиа-информационный центр, архив;

799(мфк) - офисно-деловой центр - комплекс с несколькими(дополнительными, в т.ч. жилыми)

функциями, включая научный парк и бизнес-инкубатор.

**Объекты потребительской торговли и бытовых услуг – 800 :**

810 - магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые- кухни- кулинарии- пекарни, кафе,

объекты быстрого питания, предприятия бытовых услуг

малого бизнеса − ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных,

предприятия косметических- парикмахерских- банных- спа услуг,

полиграфических- фото услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия,

букмекерские конторы, транспортные агентства, офисы туристических организаций,

ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п., общественные туалеты;

820 - гипермаркет, молл, рынок, центр оптово-розничный;

899(мфк) - торговый центр - комплекс с несколькими (дополнительными) функциями, когда

площадь помещений торговой функции составляет менее 70%.

**Объекты временного проживания, отдыха и туризма – 800-в :**

830 - гостиницы, гостиничные номера, в том числе квартирного типа-

апартаменты (не более 30% площади) и гостиничные комплексы;

831 - мотели, автокемпинги;

840 - пансионаты, дома, лагеря, базы отдыха;

844 - общежития, хостелы.

850 – дачи (объекты периодического и вахтового проживания);

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты – 900 :**

910 - рестораны, фитнес и банные клубы и центры, клубы по групповым

и профессиональным интересам, клубно- развлекательные, игровые объекты;

920 -спортивная арена, сооружение со зрительскими трибунами более чем на

тысячу зрителей, спортивный парк, аквапарк, гребной канал, водный

стадион, ипподром, автомотодром, беговой каток, трамплин лыжный,

санная трасса, горнолыжный спуск, спортивное стрельбище, гольф-поле и т.п.;

925 - экспозиционный комплекс, универсальный конгрессный зал;

927 - конноспортивный клуб, манеж для верховой езды;

929 - цирк, океанариум, вольеры, конюшни и помещения для содержания

животных зоопарков и зверинцев;

930 - театр, концертный зал, кинотеатр и мультиплекс;

940 - туристический информационный центр, экскурсионное бюро;

950 - объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов,

общественных и клубных мероприятий;

960 - площадки, помещения аттракционов;

970 - собачьи площадки- клубы;

999(мфк) - досугово- зрелищный центр - комплексс несколькими

(дополнительными) функциями, когда площадь помещений досугово-

зрелищной функции составляет менее 70%.

**Уникальные градостроительные комплексы – 900-у:**

919(мфк) - комплексы- дворцы жилые и не жилыеи другие объекты с функциями и параметрами,

устанавливаемыми специально разрабатываемой документацией

**звёздочка** \* **указывает на необходимость учёта наличия у данных объектов дополнительного разделения, которое осуществляется по классам вредности и размерам санитарно-защитной зоны (зоны безопасности) этих объектов**

***курсивом* помечены общественно-значимые объекты, размещение и наличие которых должно гарантироваться и контролироваться государством (субъектом Федерации, местной властью), и проектирование, строительство которых должно относиться к общественным и социальным программам и (или) к объектам федерального или регионального значения.**

**Врез В**

**редакция** **от 12.07.12**

***Классификатор***

***функциональных зон, территориальных зон***

***и видов разрешённого использования***

***земельных участков и объектов***

***капитального строительства в этих зонах***

*и их индексов*

**I**  - **Селитебная функциональная зона (с жилой застройкой)** (ДЖС)**:**

**§** **1. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для **жилых** функциональных зон (условно разрешённые виды использования указаны в **§§ 2** и **3**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 19**):

**ДЖС-ж -** **Укрупнённая территориальная зона размещения жилых комплексов и домов**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I** - **001**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- усадебные комплексы (жилой особняк, изба на выделенном приусадебном участке

с вспомогательными хозяйственными и подсобными постройками

и объектами, в т.ч. с мастерской, с баней, гаражом, колодцем, надворным туалетом,

септиком, с помещениями для содержания домашних животных, скота и птицы,

домами гостевыми и для обсуживающего персонала, спортсооружениями,

объектами инженерного обеспечения и ландшафтной архитектуры, а также с

другими объектами сельскохозяйственного и ремесленного назначения

подсобного хозяйства жителей усадебного комплекса, имеющими

санитарно-защитную зону в пределах границ придомового

(приусадебного) участка) (РЕК)

**Зона I** - **002/03**  со следующими основными видами разрешённого использования:

- жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным хозяйством

одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и блокированные через

брандмауэр одноквартирные дома-секции(таунхаусы) (ОБД);

- жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса

(рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего

жителям дома, во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных

помещениях и сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной,

сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих санитарно-

защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка (ОБД) ;

**Зона I** - **004**-**844**  со следующими основными видами разрешённого использования:

- жилые многоквартирные многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и

малоэтажные дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров),

являющиеся общими для двух или нескольких квартир (в т.ч. с

нежилыми помещениями вспомогательного назначения) (ОБД);

- общежития, хостелы (в т.ч. с нежилыми этажами с помещениями

вспомогательного назначения) (ОБД)

**Вспомогательные** виды разрешённого использования (назначения)

указаны в **§ 19** с учётом положений **§ 20**, а также дополнительно следующие

**для зоны I** – **004-844**:

**Вспомогательного использования объектами просвещения, образования,**

**воспитания :**

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно-

просветительные детско- юношеские учреждения и объекты

**Зона I** - **005**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с

малым придомовым участком (ОБД)

**Зона I** - **010**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- жилые многоквартирные многоэтажные и среднеэтажные (от 4-х эт.)

дома **периметральной застройки жилого квартала** **с нежилыми**

**нижними этажами, в т.ч. встроено-пристроенными** с размещением

в **нижних нежилых этажах** объектов **условно** разрешённых

видов общественно- делового использования**,** указанных в **§ 2**,

а также **дополнительных** к ним следующих **условно**

разрешённых видов использования **для зоны I** - **010**:

**Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры:**

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно- просветительные

детско- юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты -101;

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы, культурно-

познавательные клубы, филармония, планетарий -110;

- физкультурно- оздоровительный центр и физкультурно- спортивные

образовательные объекты, тренировочные спортивные залы и бассейны,

спортивные, игровые площадки -120;

**Объекты здравоохранения и социальной помощи:**

- медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч. ветеринарные для домашних

животных), клинические лаборатории,объекты социального медицинского обеспечения (в.т.ч.

молочные кухни, аптеки), станции донорства крови -201;

**Объекты по защите граждан, национальной безопасности:**

- объекты подразделений полиции, общественной безопасности -602;

**Административные, офисно-рабочие объекты:**

- обеспечивающие трудовую занятость местных жителей офисы, конторы, рабочие помещения,

мастерские организаций и лиц коммерческой, финансовой, предпринимательской,

хозяйственной, гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной,

масс-медиа деятельности, **не**специальных исследовательских, конструкторских

организаций -720;

- обслуживающие местных жителей и работников офисы финансово- кредитных, страховых,

регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы, отделения почтовые

и интернет-сервиса -725;

- офисы, конторы органов управления и организаций, связанных с социальным и коммунально-

бытовым обслуживанием -729;

- офисы органов внутреннего самоуправления,общественных организаций -730;

**Объекты потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе, объекты

быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса − ремонтно-технических

домоустройства и быта, ремесленных, ремонтно-пошивочных одежды и обуви,

приёмные пункты и пункты самообслуживания химчисток и прачечных,

предприятия косметических- парикмахерских-банных-спа услуг, полиграфических- фото услуг,

кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы,

транспортные агентства, офисы туристических организаций, ритуальных предприятий,

приёмные пункты ломбардов и т.п. общественные туалеты -810;

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных

мероприятий -950.

**ДЖС-1-2 -** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов просвещения, образования, воспитания, здравоохранения и социальной помощи**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I** - **101** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные***

***образовательно- просветительные детско- юношеские учреждения***

***и объекты, детские дома, интернаты***  (ОБД, РЕК);

**Зона I** - **110/20** со следующими основными видами разрешённого использования:

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные

залы, культурно- познавательные клубы, филармония, планетарий (ОБД);

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные

образовательные объекты, тренировочные спортивные залы и

бассейны, спортивные, игровые площадки (ОБД);

**Зона I** - **201** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч.***

***ветеринарные для домашних животных), клинические***

***лаборатории, объекты социального медицинского обеспечения***

***(в.т.ч. молочные кухни, аптеки), станции донорства крови*** (ОБД)

**ДЖС-3 - Территориальная зона размещения транспортных объектов**\*:

**Зона I** - **360/91** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***гаражи, паркинги, эллинги для стоянки автотранспортных***

***и плавсредств*** (ОБД, ТРН, ИПР);

- ***пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции (в т.ч городского.***

***внеуличного транспорта, метро)*** (ОБД, ТРН, ИПР)

**Вспомогательные дополнительные виды разрешённого использования**

(дополнительно к указанным в **§ 19**, с учётом положений **§ 20**) **для зоны I** - **360/91:**

- авто- моторемонтные экспресс- мастерские, мойки

**ДЖС-4 - Укрупнённая территориальная зона размещения** **объектов**

**ландшафтной архитектуры**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I** - **401** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские***

***леса, сады и парки (общего пользования), скверы, пешеходные***

***набережные, бульвары*** (все зоны);

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 2**) **для**

**зоны I** - **401:**

- собачьи площадки- клубы -970 (РЕК, ИПР)

**Зона I** - **403** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***рекреационные площади, памятники и мемориальные комплексы,***

***объекты городской скульптуры и монументально-декоративные***

***объекты, фонтаны*** (ОБД, ТРН)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 2**) **для**

**зоны I** - **403:**

- **подземные** комплексы с функциями автопаркингов и торговыми, досуговыми функциями,

подземные общественные туалеты под рекреационными ландшафтными участками, площадями,

скверами, набережными, бульварами -402(п) (ОБД, ТРН, ИПР)

- площади, площадки для проведения торжеств, массовых собраний и зрелищных

мероприятий -405 (ОБД, РЕК)

**ДЖС-6-7-8-9 -** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов потребительской торговли, бытовых услуг, проведения общественных мероприятий и административных объектов**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I** - **602**-**729/30**-**950** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***объекты подразделений полиции, служб общественной***

***безопасности*** (ОБД, СПЦ);

- офисы, конторы органов управления и организаций, связанных с социальным

и коммунально-бытовым обслуживанием (ОБД);

-офисы органов внутреннего самоуправления, общественных организаций (ОБД);

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов,

общественных и клубных мероприятий (ОБД, РЕК)

**Вспомогательные дополнительные виды разрешённого использования**

(дополнительно к указанным в **§ 19**, с учётом положений **§ 20**)

**для зоны I** - **602-729/30-950:**

**Вспомогательного использования для временного проживания:**

- общежития, хостелы

**Зона I** - **725**-**810** со следующими основными видами разрешённого использования:

- обслуживающие юридических лиц и граждан (местных жителей и

работников) офисы финансово- кредитных, страховых,

регистрационных организаций, нотариальные, адвокатские конторы,

отделения почтовые и интернет-сервиса (ОБД);

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной

торговли, супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни,

кафе, объекты быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого

бизнеса − ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских- банных- спа услуг, полиграфических-

фото услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия,

букмекерские конторы, транспортные агентства, офисы туристических

организаций, ритуальных предприятий, приёмные пункты

ломбардов и т.п., общественные туалеты (ОБД)

**§ 2. Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для всех укрупнённых территориальных зон жилой функциональной зоны (кроме территориальной зоны ДЖС-3):**

**Объекты образования, просвещения, воспитания и физкультуры:**

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно- просветительные

детско- юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты -101 (ОБД, РЕК)

**-** библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы, культурно-

познавательные клубы, филармония, планетарий -110 (ОБД, РЕК)

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты,

тренировочные спортивные залы и бассейны, спортивные,

игровые площадки -120 (ОБД, РЕК)

**Церковные, религиозные объекты:**

- храмы, часовни, молельные дома всех конфессий, в т.ч. с домами причта -150 (ОБД, РЕК)

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных

мероприятий -950 (ОБД, РЕК);

**§ 3. Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 2**) **только для периметральной застройки кварталов всех укрупнённых территориальных зон жилой функциональной зоны (кроме территориальных зон ДЖС-3, ДЖС-4):**

- жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса (рассчитанного на

посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего жителям дома, во встроено-

пристроенных или в отдельно расположенных помещениях и сооружениях жилого комплекса, в

т. ч.производственной, ремесленной,сельскохозяйственной функций - безопасных, или

имеющих санитарно- защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного)

участка -003 (ОБД)

- жилой комплекс многоквартирный с обслуживающими и дополнительными функциями, в т. ч.

офисными, с квартирами- апартаментами (в т.ч. апарт-отель − гостиница с долгосрочно

арендуемыми номерами квартирного типа) -099 (ОБД)

**Объекты временного проживания, отдыха и туризма:**

- гостиницы, гостиничные номера, в том числе квартирного типа-апартаменты и гостиничные

комплексы -830 (ОБД, РЕК)

**I I** - **Функциональная зона общественно-деловых центров и**

**комплексов** (ОБД)**:**

**§** **4. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для функциональных зон **общественно-деловых центров и комплексов** (условно разрешённые виды использования указаны в **§ 6**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 7**):

**ОБД-1** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов просвещения, образования, воспитания и физкультуры**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **104/06** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***объекты среднего* *профессионального образования***  (ИПР);

- ***объекты высшего образования, дополнительного образования для взрослых***

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 6**) **для**

**зоны I I** - **104/06**:

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно-просветительные

детско-юношеские учреждения и объекты, детские дома, интернаты -101 (ДЖС, РЕК)

**Зона I I** - **110/20** со следующими основными видами разрешённого использования:

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные

залы, культурно- познавательные клубы, филармония, планетарий (ДЖС);

- физкультурно-оздоровительный центр и физкультурно- спортивные

образовательные объекты, тренировочные спортивные залы и бассейны,

спортивные, игровые площадки (ДЖС, РЕК)

**Зона I I** - **199** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***университетский комплекс*** (***культурно- образовательно- научный центр***)

**ОБД-1ц** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения церковных, религиозных объектов**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **150** со следующим основным видом разрешённого использования:

- храмы, часовни, молельные дома всех конфессий, в т.ч. с домами причта (ДЖС, РЕК)

**Зона I I** - **155** со следующим основным видом разрешённого использования:

- религиозные комплексы – монастыри с проживанием послушников и паломников,

в т.ч. с объектами подсобного хозяйства сельскохозяйственного и ремесленного

назначения, подворья, религиозные специальные учебные заведения,

медресе, ашрамы и т.п.

**ОБД-2** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов здравоохранения и социальной помощи**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **210/20/30/40** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч.***

***ветеринарные для домашних животных), клинические***

***лаборатории, объекты социального медицинского обеспечения***

***(в.т.ч. молочные кухни, аптеки), станции донорства крови*** (ДЖС);

- профильные клиники-стационары, больницы, научно- медицинские

учреждения, родильные дома;

- ***станции скорой помощи*** (ТРН);

- лечебно-оздоровительный профилакторий, санаторий, учреждения

восстановительного и курортного лечения (РЕК)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 6**)

**для зоны I I** - **210/20/30/40**:

- социально- реабилитационные учреждения (медицинские специнтернаты, хосписы,

объекты гуманитарно- медицинской помощи, ночлежки для бездомных и т.п.)-250 (РЕК, СПЦ)

- клиники ветеринарные домашних животных, питомники и гостиницы домашних животных,

питомники голубиные, бездомных и лабораторных животных -260 (РЕК, СПЦ)

- объекты, лаборатории санэпидемнадзора, инфекционные больницы -266 (СПЦ)

**Зона I I** - **299** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***многопрофильный больничный комплекс, лечебно- образовательный***

***центр (медицинский университет)***

**ОБД-3** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения**

**транспортных объектов**\*:

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **360** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***гаражи, паркинги, эллинги для стоянки автотранспортных***

***и плавсредств*** (ДЖС, ТРН, ИПР);

**Вспомогательные виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 7**)

**для зоны I I** – **360**:

- топливозаправочные станции -371 (ТРН, ИПР)

- авто-моторемонтные экспресс-мастерские, мойки -375 (ТРН, ИПР)

**Зона I I** - **391** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции (в т.ч.***

***городского внеуличного транспорта, метро)*** (ДЖС, ТРН, ИПР)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 6**)

**для зоны I I** - **391**:

- туристический информационный центр, экскурсионное бюро-940

**Вспомогательные виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 7**)

**для зоны I I** – **391**:

- объекты таможни -635 (ТРН)

**Зона I I** - **399**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***транспортно-пересадочный узел- комплекс объектов обслуживания пассажиров и***

***транспортных средств*** (ТРН, ИПР)

**ОБД-4** **- Территориальная зона размещения** **объектов**

**ландшафтной архитектуры**:

**Зона I I** - **401/03** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские леса, сады***

***и парки (общего пользования), скверы, пешеходные набережные, бульвары*** (все зоны);

- ***рекреационные площади, памятники и мемориальные комплексы, объекты***

***городской скульптуры и монументально-декоративные объекты,***

***фонтаны*** (ДЖС, ТРН);

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 6**) **для**

**зоны I I** - **401/03:**

- **подземные** комплексы с функциями автопаркингов и торговыми, досуговыми функциями,

подземные общественные туалеты под рекреационными ландшафтными участками, площадями,

скверами, набережными, бульварами -402(п) (ДЖС, ТРН, ИПР)

**ОБД-5-6-7** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения офисно**-**рабочих, административных объектов и объектов связи**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **540** со следующим основным видом разрешённого использования:

- предприятия, узлы, пункты объектов почты, связи и телекоммуникаций,

технические устройства и антенны сетей связи (ИПР)

**Зона I I** - **602/35** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***объекты подразделений полиции, служб общественной безопасности*** (ДЖС, СПЦ);

- объекты таможни(СПЦ)

**Зона I I** - **710/605** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты органов государственной и представительной власти, управления***;

- ***объекты спецслужб государственной безопасности*** (СПЦ)

**Зона I I** - **715** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты судебных, прокурорских, следственных и надзорных органов***

**Зона I I** - **720/25/29/30/99** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц

коммерческой, финансовой, предпринимательской, хозяйственной,

гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной,

масс-медиа деятельности, **не**специальных исследовательских,

конструкторских организаций (ДЖС, ИПР);

- обслуживающие юридических лиц и граждан офисы финансово-

кредитных, страховых, регистрационных организаций, нотариальные,

адвокатские конторы, отделения почтовые и интернет-сервиса (ДЖС);

- офисы, конторы органов управления и организаций, связанных с

социальным и коммунально-бытовым обслуживанием (ДЖС);

- офисы органов внутреннего самоуправления,общественных организаций (ДЖС);

- офисно-деловой центр - комплекс с несколькими (дополнительными)

функциями, в т.ч. жилыми, включая научный парк и бизнес-инкубатор,

когда площадь помещений офисов составляет менее 70%

**Зона I I** - **740** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инопредставительские, дипломатические объекты***

**Зона I I** - **750** со следующим основным видом разрешённого использования:

- медиа-информационные центры, архивы

**ОБД-4-8-9** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов потребительской торговли, зрелищных, досуговых, для проведения массовых мероприятий,**  **объектов временного проживания, многофункциональных объектов-комплексов**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона I I** - **405**-**950** со следующим основным видом разрешённого использования:

- площади, площадки для проведения торжеств, массовых собраний и

зрелищных мероприятий (ДЖС, РЕК);

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов,

общественных и клубных мероприятий (ДЖС, РЕК)

**Зона I I** - **810**/**20**/**99**-**910/40** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе,

объекты быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса

− ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских- банных- спа услуг, полиграфических- фото услуг,

кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы,

транспортные агентства, офисы туристических организаций,

ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п.,

общественные туалеты (ДЖС);

- гипермаркет, молл, рынок, центр оптово- розничный (ИПР);

- торговый центр - комплекс с несколькими (дополнительными) функциями,

когда площадь помещений торговой функции составляет менее 70%;

- рестораны, фитнес и банные клубы и центры, клубы по групповым

и профессиональным интересам, клубно- развлекательные,

игровые объекты (РЕК);

- туристический информационный центр, экскурсионное бюро

**Зона I I** - **830/44**  со следующими основными видами разрешённого использования:

- гостиницы, гостиничные номера, в том числе квартирного типа-

апартаменты (не более 30% площади) и гостиничные комплексы (ДЖС)

- общежития, хостелы (ДЖС)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 6**)

**для зоны I I** – **830/44**:

- мотели, автокемпинги -831 (РЕК)

**Зона I I** - **920**/**25**/**60** со следующими основными видами разрешённого

использования:

-спортивная арена, сооружение со зрительскими трибунами более чем на тысячу

зрителей, спортивный парк, аквапарк, гребной канал, водный стадион, ипподром,

автомотодром, беговой каток, трамплин лыжный, санная трасса,

горнолыжный спуск, спортивное стрельбище, гольф-поле и т.п. (РЕК);

- экспозиционный комплекс, универсальный конгрессный зал (ИПР);

- площадки, помещения аттракционов (РЕК);

**Зона I I** - **927**/**29** со следующими основными видами разрешённого использования:

-конноспортивный клуб, манеж для верховой езды (РЕК);

- цирк, океанариум, вольеры, конюшни и помещения для содержания

животных зоопарков и зверинцев (РЕК)

**Зона I I** - **930/99** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- театр, концертный зал, кинотеатр и мультиплекс;

- досугово- зрелищный центр - комплексс несколькими

(дополнительными) функциями, когда площадь помещений досугово-

зрелищной функции составляет менее 70%

**§** **5. Территориальная зона с условно** разрешёнными видами использования для **общественно-деловых** функциональных зон:

**ОБД-ж** **- Территориальная зона размещения** **отдельностоящих жилых домов** (устанавливается при градостроительном зонировании застроенных территорий для выделения территориальных зон земельных участков жилых домов, отдельно существующих в границах функциональной зоны общественно-деловых центров и комплексов):

**Зона I I** - **002/03/04/05/99** со следующими **условно** разрешёнными видами

использования:

- жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным хозяйством

одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и блокированные через

брандмауэр одноквартирные дома-секции (таунхаусы) (ДЖН);

- жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса

(рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего

жителям дома, во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных

помещениях и сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной,

сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих санитарно-

защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка (ДЖН);

- жилые многоквартирные многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и

малоэтажные дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров),

являющиеся общими для двух или нескольких квартир (в т.ч. с нежилыми

помещениями вспомогательного назначения) (ДЖН);

- жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с

малым придомовым участком (ДЖН);

- жилой комплекс многоквартирный с обслуживающими и дополнительными

функциями, в т. ч. офисными, с квартирами- апартаментами

(в т.ч. апарт-отель − гостиница с долгосрочно арендуемыми номерами

квартирного типа), когда площадь помещений жилой

функции составляет более 30% (ДЖН)

**Условно разрешёнными дополнительными видами использования для зоны**

**I I** – **002/03**/**04**/**05**/**99 являются виды использования, указанные в качестве основных**

**и условно разрешённых для всех территориальных зон функциональной зоны**

**общественно-деловых центров и комплексов** (**§§ 4** и **6**)

**§ 6. Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для всех укрупнённых территориальных зон функциональной зоны общественно-деловых центров и комплексов:**

**Церковные, религиозные объекты:**

- храмы, часовни, молельные дома всех конфессий, в т.ч. с домами причта -150 (ДЖС, РЕК)

**Транспортные и транспортно-инженерные объекты**\***:**

-пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции (в т.ч. гор-го внеуличного тр-та,

метро) -391 (ДЖС, ТРН, ИПР)

**§ 7. Вспомогательные** виды разрешённого использования (**дополнительно к** **указанным в** **§ 19**, с учётом положений **§ 20**):

- для **всех** объектов, размещаемых в **любых** территориальных зонах функциональной зоны общественно-деловых центров и комплексов:

**Вспомогательного использования жилыми домами и жилыми комплексами:**

- жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным хозяйством

одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и блокированные через

брандмауэр одноквартирные дома-секции (таунхаузы);

- жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса (рассчитанного

на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего жителям дома,

во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных помещениях и

сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной, ремесленной,

сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих санитарно-

защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного) участка;

- жилые многоквартирные многоэтажные, среднеэтажные (от 4-х эт.) и малоэтажные

дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров), являющиеся общими для

двух или нескольких квартир (в т.ч. с нежилыми помещениями вспомогательного

назначения);

- жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с малым

придомовым участком;

- для **всех** объектов, размещаемых в **любых** территориальных зонах функциональной зоны общественно-деловых центров и комплексов, кроме территориальной зоны ОБД-4 (I I - 401/03):

**Вспомогательной потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе, объекты

быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса −

ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских-банных-спа услуг, полиграфических- фото услуг,

кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы,

транспортные агентства, офисы туристических организаций,

ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п.,

общественные туалеты;

**Вспомогательного использования для временного проживания, отдыха и туризма:**

- гостиничные номера, в том числе квартирного типа (апартаменты);

- общежития, хостелы

**III** - **Функциональная зона транспортной**

**Инфраструктуры, включая санитарно-защитную зону объектов, размещаемых в этой зоне** (ТРН)**:**

**§** **8. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для функциональных зон **транспортной инфраструктуры** (условно разрешённые виды использования указаны в **§ 18**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 9**)**:**

**ТРН-пас -**  **Территориальная зона размещения объектов для**

**пассажиров транспорта**:

**Зона III** - **391/99** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции (в т.ч.***

***городского внеуличного транспорта, метро)*** (ОБД, ДЖС, ИПР);

- ***транспортно- пересадочный узел- комплекс объектов обслуживания пассажиров и***

***транспортных средств*** (ОБД, ИПР)

**ТРН-3 -**  **Укрупнённая территориальная зона размещения транспортных и**

**транспортно-инженерных объектов**\*

и территориальные зоны в её составе:

**Зона III** - **310** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инженерные технологические сооружения и объекты***

***автомобильного транспорта скоростного движения (в том числе***

***линейные - городские дороги, магистральные улицы, включая подземные)***;

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для**

**зоны III** - **310**:

- топливозаправочные станции -371 (ОБД, ИПР)

- авто- моторемонтные экспресс- мастерские, мойки -375 (ОБД, ИПР)

**Зона III** - **310/15/65(п)** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***подземные гаражи*, *паркинги, стоянки автомобильного транспорта,***

***размещаемые под объектами улично- дорожной сети***

**Зона III** - **320** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инженерные технологические сооружения и объекты***

***железнодорожного, рельсового городского*** ***внеуличного транспорта,***

***метро, канатных дорог, фуникулёров, монорельсов и т.п.***

**Зона III** - **330** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инженерные технологические сооружения и объекты (в том числе***

***линейные) магистральных трубопроводов, ЛЭП***

**Зона III** - **340** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инженерные технологические сооружения и объекты***

***водного транспорта, гидротехнические сооружения, дамба, шлюз***

**Зона III** - **350** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***инженерные технологические сооружения и объекты воздушного***

***транспорта, взлётно-посадочные полосы, стоянки и эллинги***

***воздушных судов (аэродром)***

**Зона III** - **358** со следующим основным видом разрешённого использования:

- вертолётные площадки

**Зона III** - **360/74** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***гаражи, паркинги, эллинги для стоянки автотранспортных***

***и плавсредств*** (ОБД, ДЖС, ТРН, ИПР);

- техцентры продажи, проката и сервиса средств передвижения (ИПР)

**Зона III** - **371/75** со следующими основными видами разрешённого использования:

- топливозаправочные станции (ОБД, ИПР);

- авто- моторемонтные экспресс- мастерские, мойки (ОБД, ИПР)

**Зона III** - **377** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объекты технологического обслуживания транспортных средств и

подвижного состава, автопарки, депо рельсового и городского

внеуличного транспорта, конечные станции и площадки отстоя

общественного транспорта

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**)

**для зоны III** - **377**

**Объекты здравоохранения и социальной помощи:**

- станции скорой помощи -230 (ОБД)

**Зона III** - **380** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объекты эксплуатационно- ремонтные дорог и транспортных путей

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**)

**для зоны III** - **380**:

**Объекты промышленно-технологические и прикладного назначения:**

- объекты коммунальной инженерной инфраструктуры, в том числе эксплуатационно-

ремонтные -580 (ИПР)

- снегосвалки и снеготаялки -584 (ИПР)

**Зона III** - **395** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***грузовые терминалы, порты, станции, логистические центры*** (ИПР)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**)

**для зоны III** - **395**:

**Объекты промышленно-технологические и прикладного назначения:**

- склады торгово-оптовые, фасовочные, промышленные холодильники -519 (ИПР)

**Вспомогательные дополнительные виды разрешённого использования**

(дополнительно к указанным в **§ 9**) **для зоны III** – **395:**

**Вспомогательного использования объектами по защите граждан, национальной**

**безопасности:**

- объекты таможни

**ТРН-4 - Территориальная зона размещения** **объектов ландшафтной**

**архитектуры (в том числе в границах территорий общего пользования улично-дорожной сети, а также в санитарно-защитных зонах**

**транспортных объектов)**:

**Зона III** - **401/03** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские***

***леса, сады и парки (общего пользования), скверы, пешеходные***

***набережные, бульвары*** (все зоны);

- ***рекреационные площади, памятники и мемориальные комплексы,***

***объекты городской скульптуры и монументально-декоративные***

***объекты, фонтаны*** (ОБД, ДЖС)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**)

**для зоны III** - **401/03:**

- **подземные** комплексы с функциями автопаркингов и торговыми, досуговыми функциями,

подземные общественные туалеты под рекреационными ландшафтными участками, площадями,

скверами, набережными, бульварами -402(п) (ОБД, ДЖС, ИПР)

**§ 9. Вспомогательные** виды разрешённого использования (дополнительно к указанным в **§ 19**, с учётом положений **§ 20**) для **всех** объектов, размещаемых в **любых** территориальных зонах транспортной инфраструктуры, кроме территориальной зоны ТРН-4 (III - 401/03):

- топливозаправочные станции,

- авто-моторемонтные экспресс-мастерские, мойки;

**Вспомогательной потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе, объекты

быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса −

ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских-банных-спа услуг, полиграфических- фото услуг,

кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы,

транспортные агентства, офисы туристических организаций,

ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п.,

общественные туалеты;

**Вспомогательного использования для временного проживания, отдыха и туризма:**

- гостиничные номера, в том числе квартирного типа (апартаменты)

- общежития, хостелы

**IV** - **Рекреационная функциональная зона** (в том числе в составе

природных территорий) (РЕК)**:**

**§** **10. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для **рекреационных** функциональных зон (условно разрешённые виды использования указаны в **§ 11**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 12**):

**РЕК-2-8 -** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов здравоохранения, отдыха и туризма, периодического проживания**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона IV** - **240/50-831/40** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- лечебно-оздоровительные профилактории, санатории, учреждения

восстановительного и курортного лечения (ОБД);

- ***социально- реабилитационные учреждения (медицинские специнтернаты,***

***хосписы, объекты гуманитарно- медицинской помощи,***

***ночлежки для бездомных и т.п.)*** (ОБД, СПЦ);

- мотели, автокемпинги (ОБД);

- пансионаты, дома, лагеря, базы отдыха

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 11**) **для**

**зоны IV-240/50-831/40:**

- клиники ветеринарные домашних животных, питомники и гостиницы домашних животных,

питомники голубиные, бездомных и лабораторных животных -260 (ОБД, СПЦ)

**Объекты просвещения, образования, воспитания и физкультуры:**

- дошкольные воспитательные, школьные и внешкольные образовательно-просветительные детско-

юношеские учреждения и объекты,детские дома, интернаты -101 (ОБД, ДЖС)

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (дополнительно к указанным

в **§ 12**) **для зоны IV-240/50-831/40:**

**Вспомогательными объектами ландшафтной архитектуры:**

- зоны отдыха на природе, площадки для пикника, площадки для загорания

и пляжи, станции проката вело- и плав- средств, спортинвентаря;

**Вспомогательного использования жилыми домами и жилыми комплексами:**

- жилые малоэтажные с минимальным вспомогательным хозяйством

одноквартирные дома с участками – коттедж, изба и блокированные через

брандмауэр одноквартирные дома-секции (таунхаусы);

- жилые малоэтажные дома - комплексы с объектами малого бизнеса

(рассчитанного на посетителей- клиентов- покупателей), принадлежащего

жителям дома, во встроено-пристроенных или в отдельно расположенных

помещениях и сооружениях жилого комплекса, в т. ч. производственной,

ремесленной, сельскохозяйственной функций - безопасных, или имеющих

санитарно- защитную зону в пределах границ придомового (приусадебного)

участка;

- жилые многоквартирные многоэтажные и среднеэтажные (от 4-х эт.) и

малоэтажные дома, имеющие элементы дома (кроме брандмауэров),

являющиеся общими двух или нескольких квартир (в т.ч. с нежилыми

помещениями вспомогательного назначения);

- жилые одноквартирные и малоквартирные городские дома-особняки с малым

придомовым участком;

**Вспомогательного использования для временного проживания, отдыха и туризма:**

- гостиничные номера, в том числе квартирного типа (апартаменты);

- общежития, хостелы;

**Промышленно- технологическое и прикладное вспомогательное использование**\***:**

- объекты агроиндустрии, сельхозобъекты (животноводства, птицеводства,

рыбоводства, растениеводства, садоводства, пчеловодства и т.п. предприятия,

первичной обработки агропродукции, объекты захоронения и переработки

отходов предприятий агроиндустрии);

**Вспомогательными объектами досугового, развлекательного, зрелищного и**

**клубного назначения:**

- рестораны, клубно- развлекательные, фитнес и банные центры, клубы по

групповым и профессиональным интересам, клубно-развлекательные, игровые

объекты;

- цирк, океанариум, вольеры, конюшни и помещения для содержания животных

зоопарков и зверинцев

**Зона IV** - **850**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- дачи (объекты периодического и вахтового проживания) (СПЦ)

**РЕК-4** **- Укрупнённая территориальная зона размещения объектов**

**ландшафтной архитектуры**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона IV** - **401/09** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские леса, сады и парки***

***(общего пользования), скверы, пешеходные набережные, бульвары*** (все зоны)

- зоны отдыха на природе, площадки для пикника, площадки для загорания и пляжи,

станции проката вело- и плав- средств, спортинвентаря

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для**

**зоны IV** - **401/09:**

- площади, площадки для проведения торжеств, массовых собраний и зрелищных

мероприятий -405 (ОБД, ДЖС)

**Объекты образования. просвещения, воспитания и физкультуры:**

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты,

тренировочные спортивные залы и бассейны, спортивные, игровые площадки-120 (ОБД, ДЖС)

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**

-спортивная арена, сооружение со зрительскими трибунами более чем на тысячу зрителей,

спортивный парк, аквапарк, гребной канал, водный стадион, ипподром, автомотодром, беговой

каток, трамплин лыжный, санная трасса, горнолыжный спуск, спортивное стрельбище,

гольф-поле и т.п. -920 (ОБД)

- конноспортивный клуб, манеж для верховой езды. -927 (ОБД)

- собачьи площадки- клубы -970 (ДЖС)

**Зона IV** - **411**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***кладбище***\*;

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для**

**зоны IV** - **411:**

- объекты захоронения (кладбище), кремации домашних животных -287 (СПЦ)

**Зона IV** - **499**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- тематические специальные парки- комплексы для посетителей и

комплексы парков- музеев (в.т.ч. зоопарк, ботанический сад, музей- усадьба и др.)

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 11**) **для**

**зоны IV-499**:

**Жилые дома и жилые комплексы:**

- усадебные комплексы (жилой особняк, изба на выделенном приусадебном участке с

вспомогательными хозяйственными и подсобными постройками и объектами, в т.ч. с мастерской,

с баней, гаражом, колодцем, надворным туалетом, септиком, с помещениями для содержания

домашних животных, скота и птицы, домами гостевыми и для обсуживающего персонала,

спортсооружениями, объектами инженерного обеспечения и ландшафтной архитектуры, а также с

другими объектами сельскохозяйственного и ремесленного назначения подсобного хозяйства

жителей усадебного комплекса, имеющими санитарно-защитную зону в пределах границ

придомового (приусадебного) участка) -001 (ДЖС)

**Объекты оразования. просвещения, воспитания и физкультуры:**

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы,

культурно- познавательные клубы -110 (ОБД, ДЖС)

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные образовательные объекты,

тренировочные спортивные залы и бассейны, спортивные, игровые площадки -120 (ОБД, ДЖС)

**Объекты ландшафтной архитектуры:**

- зоны отдыха на природе, площадки для пикника, площадки для загорания и пляжи, станции

проката вело- и плав- средств, спортинвентаря -409

**Объекты временного проживания, отдыха и туризма**:

- гостиницы, гостиничные номера, в том числе квартирного типа-апартаменты (не более 30%

площади) и гостиничные комплексы -830 (ОБД, ДЖС)

**Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты:**

- рестораны, фитнес и банные клубы и центры, клубы по групповым и профессиональным

интересам,клубно- развлекательные, игровые объекты -910 (ОБД)

- конноспортивный клуб, манеж для верховой езды. -927 (ОБД)

- цирк, океанариум, вольеры, конюшни и помещения для содержания животных зоопарков и

зверинцев -929 (ОБД)

- объекты, помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и клубных

мероприятий -950 (ОБД, ДЖС)

- площадки, помещения аттракционов -960

- собачьи площадки- клубы -970 (ДЖС)

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (дополнительно к указанным

в **§ 12**) **для зоны IV-499:**

**Вспомогательными объектами досугового, развлекательного, зрелищного и**

**клубного назначения:**

- туристический информационный центр, экскурсионное бюро

**§ 11. Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для всех укрупнённых территориальных зон рекреационной функциональной зоны:**

**Церковные, религиозные объекты:**

- храмы, часовни, молельные дома всех конфессий, в т.ч. с домами причта -150 (ОБД, ДЖС)

**Объекты по защите граждан и окружающей среды:**

- метеорологические станции и другие объекты мониторинга окружающей среды -680 (СПЦ)

**§ 12. Вспомогательные** виды разрешённого использования (дополнительно к указанным в **§19**, с учётом положений **§ 20**) для **всех** объектов, размещаемых в **любых** территориальных зонах функциональной рекреационной зоны:

**Вспомогательными объектами ландшафтной архитектуры:**

- рекреационные площади, памятники и мемориальные комплексы, объекты

городской скульптуры и монументально-декоративные объекты, фонтаны;

**Промышленно- технологическое и прикладное вспомогательное использование**\***:**

- технологические объекты лесного, паркового, охотничьего хозяйства, в т.ч. с

теплицами;

**Вспомогательной потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе, объекты

быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса −

ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских-банных-спа услуг, полиграфических- фото услуг,

кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские конторы,

транспортные агентства, офисы туристических организаций, ритуальных

предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п., общественные туалеты

**V** – **Индустриально-производственная (в том числе агроиндустриальная) функциональная зона, включая санитарно-защитную зону объектов, размещаемых в этой зоне** (ИПР)**:**

**§** **13. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для **производственно-индустриальных** функциональных зон (условно разрешённые виды использования указаны в **§ 14**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 15**)**:**

**ИПР-5 -**  **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов промышленно-технологических и прикладного назначения**\*

и территориальные зоны в её составе:

**Зона V** - **510** со следующими основными видами разрешённого использования:

- промышленные предприятия (заводы, фабрики, цеха, мастерские, базы и т.п.) всех отраслей

(производственные, сборочные, обрабатывающие, перерабатывающие,

эксплуатационно- ремонтные, внедренческие, обогатительные, заготовительные) тяжёлой,

авиационно-космической, лёгкой, строительной, химической, полиграфической,

пищевой промышленности, народных промыслов, ремесленных производств,

фабрики химчистки и прачечные

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 14**)

**для зоны V - 510**:

- предприятия, объекты недропользования, добычи первичных природных ресурсов -550 (СПЦ)

**Объекты просвещения, образования, воспитания:**

- объекты среднего профессионального образования-104 (ОБД)

**Зона V** - **518** со следующим основным видом разрешённого использования:

- склады, хранилища

**Зона V** - **519** со следующим основным видом разрешённого использования:

- склады торгово- оптовые, фасовочные, промышленные холодильники

**Зона V** - **520** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты и предприятия электро и теплоэнергетики***

**Зона V** - **522** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***гидроэлектростанция с плотиной и водохранилищем***

**Зона V** - **527** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты и предприятия газоснабжения и газового хозяйства*** ***(в т.ч.***

***линейные и подземные)***

**Зона V** - **530** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты и предприятия водоснабжения (в т.ч. линейные и***

***подземные)***

**Зона V** - **535** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты и предприятия водоотведения и очистки стоков (в т.ч.***

***линейные и подземные)***

**Зона V** - **540** со следующим основным видом разрешённого использования:

- предприятия, узлы, пункты объектов почты, связи и телекоммуникаций,

технические устройства и антенны сетей связи (ОБД)

**Зона V** - **559**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- пункты, предприятия сбора и первичной сортировки рециклинговых

отходов потребления

**Зона V** - **570**  со следующим основным видом разрешённого использования:

-объекты агроиндустрии, сельхозобъекты (животноводства,

птицеводства, рыбоводства, растениеводства, садоводства, пчеловодства

и т.п., предприятия первичной обработки агропродукции, объекты захоронения и

переработки отходов предприятий агроиндустрии)

**Зона V** - **575** со следующим основным видом разрешённого использования:

-технологические объекты лесного, паркового, охотничьего хозяйства, в т.ч. с

теплицами

**Зона V** - **580**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- объекты коммунальной инженерной инфраструктуры, в том числе

эксплуатационно-ремонтные

**Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 14**)

**для зоны V - 580**:

**Транспортные и транспортно-инженерные объекты:**

- объекты эксплуатационно-ремонтные дорог и транспортных путей -380 (ТРН)

**Зона V** - **584**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- снегосвалки, снеготаялки

**Зона V** - **599**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- технопарк малого и среднего бизнеса (комплекс малых цехов,

мастерских, лабораторий, офисов и т.п.) когда площадь

помещений производственной функции составляет более 30%

**ИПР -сзз** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения офисно-рабочих объектов, потребительской торговли, объектов транспорта и ландшафтной архитектуры** **в санитарно-защитных зонах предприятий**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона V** - **360/74** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***гаражи, паркинги, эллинги для стоянки автотранспортных***

***и плавсредств*** (ОБД, ДЖС, ТРН);

- техцентры продажи, проката и сервиса средств передвижения (ТРН)

**Вспомогательные виды разрешённого использования** (дополнительно к указанным

в **§ 15**) **для зоны V – 360/74:**

- топливозаправочные станции;

- авто-моторемонтные экспресс-мастерские, мойки

**Зона V** - **371/75**  со следующим основным видом разрешённого использования:

- топливозаправочные станции (ТРН)

- авто- моторемонтные экспресс- мастерские, мойки (ТРН)

**Зона V** - **399** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***транспортно- пересадочный узел- комплекс объектов обслуживания пассажиров и***

***транспортных средств*** (ОБД, ТРН)

**Зона V** - **401** со следующими основными видами разрешённого использования:

- ***рекреационные ландшафтные участки, территории, городские***

***леса, сады и парки (общего пользования), скверы, пешеходные***

***набережные, бульвары***  (все зоны)

**Зона V** - **720-925** со следующими основными видами разрешённого

использования:

- офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц коммерческой,

финансовой, предпринимательской, хозяйственной, гуманитарной,научной,

технической, творческой, проектной, масс-медиа деятельности,

**не**специальных исследовательских, конструкторских организаций (ОБД, ДЖС);

- экспозиционный комплекс, универсальный конгрессный зал (ОБД)

**Зона V** - **820** со следующим основным видом разрешённого использования:

- гипермаркет, молл, рынок, центр оптово- розничный (ОБД)

**§ 14. Условно разрешённые виды использования** (дополнительно к указанным в **§ 18**) **для всех укрупнённых территориальных зон производственно-индустриальной функциональной зоны:**

**Транспортные и транспортно-инженерные объекты**\*:

- топливозаправочные станции -371 (ОБД, ТРН)

-пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции (в т.ч. городского внеуличного тр-та,

метро) -391 (ОБД, ТРН)

-грузовые терминалы, порты, станции, логистические центры -395 (ТРН)

**Объекты по защите граждан и окружающей среды:**

- предприятия, полигоны и участки промежуточной обработки, утилизации и

захоронения отходов -660 (СПЦ)

**§ 15. Вспомогательные** виды разрешённого использования (дополнительно к указанным в **§ 19**, с учётом положений **§ 20**) для **всех** объектов, размещаемых в **любых** территориальных зонах функциональной производственно-индустриальной зоны, кроме территориальной зоны V - 401:

**Вспомогательное использование объектами здравоохранения:**

*-* объекты, лаборатории санэпидемнадзора;

**Вспомогательное использование административными, офисно-рабочими**

**объектами:**

- офисы, конторы, рабочие помещения, мастерские организаций и лиц

коммерческой, финансовой, предпринимательской, хозяйственной,

гуманитарной,научной, технической, творческой, проектной, масс-медиа

деятельности,**не**специальных исследовательских, конструкторских организаций;

- (обслуживающие местные организации и работников) офисы финансово-

кредитных, страховых, регистрационных организаций, нотариальные,

адвокатские конторы, отделения почтовые и интернет-сервиса;

**Вспомогательной потребительской торговли и бытовых услуг:**

- магазины розничные и лавки продовольственной и непродовольственной торговли,

супермаркеты, ярмарки, столовые-кухни-кулинарии-пекарни, кафе, объекты

быстрого питания, предприятия бытовых услуг малого бизнеса −

ремонтно-технических домоустройства и быта, ремесленных,

ремонтно-пошивочных одежды и обуви, приёмные пункты и пункты

самообслуживания химчисток и прачечных, предприятия

косметических- парикмахерских- банных- спа услуг, полиграфических- фото

услуг, кассы по продаже билетов на зрелищные мероприятия, букмекерские

конторы, транспортные агентства, офисы туристических организаций,

ритуальных предприятий, приёмные пункты ломбардов и т.п.,

общественные туалеты

**VI** - **Специальная функциональная зона** (СПЦ)**:**

**§** **16. Перечень территориальных зон и основных** видов разрешённого использования для **специальных** функциональных зон (условно разрешённые виды использования указаны

в **§ 18**, вспомогательные виды разрешённого использования указаны в **§ 19**)**:**

**СПЦ-у** **-** **Территориальная зона размещения уникальных градостроительных комплексов**:

**Зона VI** - **919** с видами разрешённого использования и предельными параметрами застройки, устанавливаемыми специально разрабатываемой документацией:

- комплексы- дворцы жилые и не жилыеи другие объекты с функциями и

параметрами, устанавливаемыми специально разрабатываемой документацией

**СПЦ-2** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов здравоохранения и социальной помощи** \*

и территориальные зоны в её составе:

**Зона VI** - **250** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***социально- реабилитационные учреждения (медицинские***

***специнтернаты, хосписы, объекты гуманитарно- медицинской***

***помощи, ночлежки для бездомных и т.п.)*** (ОБД, РЕК)

**Зона VI** – **260/287** со следующим основным видом разрешённого использования:

***-*** клиники ветеринарные домашних животных, питомники и гостиницы

домашних животных, питомники голубиные, бездомных и

лабораторных животных (РЕК, ОБД);

- объекты захоронения (кладбища), кремации домашних животных\* (РЕК)

**Зона VI** - **266** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объект, лаборатория санэпидемнадзора, инфекционная больница (ОБД);

**Зона VI** - **271** со следующим основным видом разрешённого использования:

- морг, учреждение правовой патологоанатомической экспертизы

**Зона VI** - **278** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***крематорий***

**Зона VI** - **288** со следующим основным видом разрешённого использования:

-скотомогильник эпидемический

**СПЦ-5-8** **-** **Территориальная зона размещения дачно-садово-огородных объектов**:

**Зона VI** - **574**-**850** со следующими основными видами разрешённого использования:

- садово-огородные участки личных подсобных хозяйств со

вспомогательными постройками ;

- дачи (объекты периодического и вахтового проживания) (РЕК)

**СПЦ-5-6** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения промышленно-технологических объектов, изучения и защиты окружающей среды** \*

и территориальные зоны в её составе:

**Зона VI** - **525** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты атомной энергетики***

**Зона VI** - **545** со следующим основным видом разрешённого использования:

- антенное поле (пл. более 1 га) и радиомачта (выс. более 100м), телебашня

**Зона VI** - **550** со следующим основным видом разрешённого использования:

- предприятия, объекты недропользования, добычи первичных природных ресурсов (ИПР)

**Зона VI** - **560** со следующим основным видом разрешённого использования:

-научно-производственные объекты разработки и исследований

специальных и опасных передовых технологий (космических,

глобальных, ядерных, химических, биологических и др.)

**Зона VI** - **660** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***предприятия, полигоны и участки промежуточной обработки,***

***утилизации и захоронения отходов*** (ИПР)

**Зона VI** - **680** со следующим основным видом разрешённого использования:

- метеорологические станции и другие объекты мониторинга окружающей среды

**Зона VI** - **690** со следующим основным видом разрешённого использования:

- обсерватория, радиотелескоп и другие объекты изучения и освоения

дальнего космоса\*

**СПЦ-6** **-** **Укрупнённая территориальная зона размещения объектов по защите граждан, национальной безопасности**

и территориальные зоны в её составе:

**Зона VI** - **601** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты пожарных и спасательных служб, подразделений по ликвидации***

***последствий и предупреждения ЧС и катастроф***

**Зона VI** - **602/05** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объекты подразделений полиции, служб общественной безопасности*** (ОБД, ДЖС);

- ***объекты спецслужб государственной безопасности*** (ОБД)

**Зона VI** - **611** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***следственный изолятор, пенитенциарное учреждение***

**Зона VI** - **620** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объекты дислокации подразделений воинских частей армии и флота

**Зона VI** - **625** со следующим основным видом разрешённого использования:

- военные специальные оборонные объекты, включая производство,

испытание, использование и уничтожение вооружения и боеприпасов \*

**Зона VI** - **630/35** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объекты пограничных воинских подразделений;

- объекты таможни (ОБД)

**Зона VI** - **650** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***убежища ГО, хранилища стратегических резервов***

**Условно разрешённые виды использования для зоны VI - 650**:

- гаражи, паркинги, стоянки, размещаемые в подземных сооружениях ГО на время отсутствия

потребности в их эксплуатации по прямому назначению

**Зона VI** - **692** со следующим основным видом разрешённого использования:

- объект управления полётами космических аппаратов, подготовки

космонавтов и др. объекты космической деятельности

**Зона VI** - **693** со следующим основным видом разрешённого использования:

- ***объект подготовки и запуска космических аппаратов (космодром),***

***полигоны приземления космических аппаратов*** \*

продолжение – см. **§§ 17, 18, 19, 20**

**§** **17. Основные** виды разрешённого использования для **всех** территориальных зон любых функциональных зон:

**Транспортные объекты:**

- пешеходные переходы, мосты, эстакады, тоннели, пешеходные и

велодорожки -301

- распределительная и подъездная улично-дорожная сеть -315

**Объекты ландшафтной архитектуры:**

- газоны, цветники -421

**Объекты уличного дизайна и благоустройства, временные некапитальные объекты:**

- утилитарные и инженерные объекты в составе благоустройства

территории -422

**§ 18. Условно разрешённые виды использования для всех территориальных зон любых функциональных зон:**

**Транспортно-инженерные объекты:**

- подземные гаражи, паркинги, стоянки автомобильного транспорта, размещаемые под объектами

распределительной и подъездной улично- дорожной сети -365(п)

- вертолётные площадки -358

**Объекты уличного дизайна и благоустройства, временные некапитальные объекты:**

- рекламно- информационные объекты -424

- киоски, павильоны, навесы (в т.ч. остановочные общественного тр-та), велопарковки, кабинные

туалеты -425

**§ 19. Вспомогательные** виды разрешённого использования (допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и к условно разрешённым видам использования − **с обязательным учётом логической и технологической совместимости с ними**), для **всех** объектов, размещаемых **в любых** территориальных и функциональных зонах:

**Вспомогательное использование объектами просвещения, воспитания и**

**физкультуры:**

- библиотеки, медиатеки, музеи, художественные галереи, выставочные залы,

культурно- познавательные клубы, филармония, планетарий,

- физкультурно- оздоровительные центры и физкультурно- спортивные

образовательные объекты, тренировочные спортивные залы и бассейны,

спортивные, игровые площадки;

**Вспомогательное использование объектами здравоохранения и социальной помощи:**

- медицинские объекты амбулаторного типа всех профилей (в т.ч. ветеринарные

для домашних животных), клинические лаборатории, объекты социального

медицинского обеспечения (в т.ч. молочные кухни, аптеки), станции

донорства крови;

**Транспортное вспомогательное использование**\***:**

- гаражи,паркинги,эллинги для стоянки автотранспортных и плавсредств;

**Вспомогательное использование объектами уличного дизайна и благоустройства,**

**временными некапитальными объектами:**

- мусоросборники, хозяйственные площадки, детские площадки;

**Технологическое и прикладное вспомогательное использование**\***:**

- склады, хранилища,

- септики приусадебные, выгребные ямы (с надворным туалетом),

- объекты наружного противопожарного водоснабжения - пожарные водоёмы и

резервуары,

- колодцы для забора грунтовых вод, неартезианские скважины,

- технические устройства и антенны сетей связи и телекоммуникаций,

- пункты, предприятия сбора и первичной сортировки рециклинговых

отходов потребления,

- объекты коммунальной инженерной инфраструктуры (в том числе

эксплуатационно-ремонтные);

**Вспомогательное использование объектами по защите граждан, национальной**

**безопасности, изучения и защиты окружающей среды:**

- объекты пожарных и спасательных служб, подразделений по ликвидации

последствий и предупреждения ЧС и катастроф,

- объекты подразделений полиции, служб общественной безопасности,

- объекты размещения подразделений специализированной охраны,

- убежища ГО, хранилища стратегических резервов,

- метеорологические станции и другие объекты мониторинга окружающей среды;

**Вспомогательное использование административными, офисными объектами:**

- офисы, конторы органов управления и организаций, связанных с социальным и

коммунально-бытовым обслуживанием,

-офисы органов внутреннего самоуправления, общественныхорганизаций

- медиа-информационные центры, архивы;

**Досугового, развлекательного, зрелищного и клубного вспомогательного**

**использования**

- помещения для проведения гражданских ритуалов и обрядов, общественных и

клубных мероприятий

**§ 20. Сумма** площадей (общей площади) всех помещений **вспомогательных** видов разрешённого использования **не должна превышать 30%** от общей площади объектов;

в случае превышения 30-ти процентного порога помещений с вспомогательным функциональным назначением, не входящим в число основных видов использования, установленный разрешённыйвид использования объекта должен содержать наименование **«комплекс» с перечислением всех составляющих функционального назначения** (с применением к объекту нормативов проектирования для объектов-комплексов соответствующих, составляющих их функций).

**Дополнительные пояснения к классификатору:**

Трёхзначные цифры всех индексов территориальных зон и цифры, стоящие после указания условных видов разрешённого использования соответствуют номерам видов разрешённого использования из *«****Общего перечня видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства»***

**звёздочка**\* указывает на необходимость учёта наличия у объектов, перечисленных видов разрешённого использования, дополнительного разделения, которое осуществляется по классам вредности и размерам санитарно-защитной зоны (зоны безопасности) этих объектов

Указанные в ***«Классификаторе»*** пары букв в скобках в конце наименования видов разрешённого использования информируют о присутствии аналогичного вида основного или условно разрешённого использования в другой, обозначенной этими буквами, функциональной зоне и служат для дополнительной ориентации в ***«Классификаторе»*** и для упрощения выбора соответствующей территориальной зоны, при её назначении (при разработке ПЗЗ).

1. <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=50654-6&02> [↑](#footnote-ref-1)
2. На дату написания данной статьи воссозданный Госстрой, отпочковавшийся от Минрегиона, себя ещё никак не проявил [↑](#footnote-ref-2)
3. В качестве продолжения темы, разбираемой автором в статье «О недвижимом классовом неравенстве, или «Одомашнивание нации-2» (см. <http://archi.ru/lib/publication.html?id=1850569928&fl=5&sl=1> ) [↑](#footnote-ref-3)
4. Автор должен извиниться за то, что в другой своей статье «Мотив для норматива» (см. <http://archi.ru/lib/publication.html?id=1850569933&fl=5&sl=1> ) тоже предлагает поменять термин «градостроительное зонирование» на «территориальное зонирование», но исходя из совсем других побуждений и из совершено противоположной рассматриваемому Законопроекту логики [↑](#footnote-ref-4)
5. Данная проблема даже не имеет собственной «защитной» правовой базы – Законы «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» и «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не могут быть признаны эффективными для её решения [↑](#footnote-ref-5)
6. О применении терминов «территориальное планирование», «градостроительное зонирование», о нормативах и о градостроительном проектировании вообще см. статью автора «Мотив для норматива» (см. <http://archi.ru/lib/publication.html?id=1850569933&fl=5&sl=1> ) [↑](#footnote-ref-6)
7. См. например очень доходчивые работы урбаниста и одного из авторов нашумевшего Генерального плана Перми Александра Ложкина – активного блоггера Интернета [↑](#footnote-ref-7)